TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2022/KDTM-ST.
Ngày: 24-8-2022.
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Hoàng.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Phước.
Ông Nguyễn Văn Ngẫu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Minh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/7/2022 và ngày 24/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2021/TLST–KDTM ngày 14 tháng 4 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXST-KDTM ngày 31/5/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2022/QĐST-KDTM ngày 30/6/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 63/2022/QĐST-KDTM ngày 29/7/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (gọi tắt là: Ngân hàng A).

Địa chỉ trụ sở chính: 442, N, Phường 5, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P. Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1984. Chức vụ: Nhân viên (theo giấy ủy quyền số 1322/UQ-QLN22 ngày 07/7/2022) (có mặt).

Địa chỉ: 220, H, phường Q, thành phố B,tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Xây dựng B (gọi tắt là: Công ty B).

Địa chỉ trụ sở chính: 159, Tổ 5, ấp B, xã L, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn P, sinh năm 1969. Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ: 159, Tổ 5, ấp B, xã L, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Trần Văn P, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: 159, Tổ 5, ấp B, xã L, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Đỗ Trung P, sinh năm 1973 (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

+ Cháu Đỗ Nguyễn Hồng A, sinh năm 2017 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 563, Lý Thái Tổ, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng A do anh Nguyễn Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng A cấp tín dụng cho Công ty B căn cứ theo: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DNA.DN.637.160518 ngày 17/5/2018 và Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.143.140519 ngày 17/5/2019. Chi tiết như sau:

- Hạn mức tín dụng/cho vay: 13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ đồng).

- Mục đích cho vay: Bổ sung vốn kinh doanh san lấp mặt bằng, thi công công trình xây dựng.

- Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng.

- Thời hạn hiệu lực HMTD: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng (17/5/2019).

- Thời hạn cho vay: Được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ và tối đa không quá 09 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân.

- Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

- Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, Ngân hàng A đã giải ngân cho Công ty B bằng 01 Khế ước nhận nợ như sau:

- Khế ước nhận nợ số 303539159 ngày ký và giải ngân 24/02/2020.

- Số tiền giải ngân: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

- Phương thức giải ngân: Chuyển vào tài khoản thanh toán số 308417 của Công ty B.

- Thời hạn: Từ ngày 25/02/2020 đến ngày 24/11/2020.

- Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 8,80%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 3,10%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Trong đó: LS13 là lãi suất tiền gửi tiết kiệm loại lãnh lãi cuối kỳ, cùng loại tiền cho vay, có kỳ hạn 13 tháng, bậc 2 (nếu có) theo biểu lãi suất huy động của cá nhân tại thời điểm xác định lãi suất, trường hợp Ngân hàng A không công bố/niêm yết bậc 2 thì áp dụng lãi suất tiền gửi tiết kiệm có bậc số dư cao hơn liền kề tại thời điểm xác định lãi suất cho vay.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu, sử dụng của bà Đỗ Thị Ngọc T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.474.160518 được công chứng tại Phòng công chứng Số 4 - tỉnh Đồng Nai ngày 17/5/2018, số công chứng

8350/2018; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh LT ngày 17/5/2018 đối với các thửa đất sau:

+ Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250909 ngày 06/3/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250912 ngày 06/3/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250913 ngày 06/3/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250916 ngày 06/3/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250914 ngày 06/3/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250910 ngày 06/3/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20, xã PT, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đỗ Thị Ngọc T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 271889 ngày 02/02/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.344.160518 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai ngày 17/5/2018, số công chứng 8352/2018; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N ngày 22/5/2018.

- Bảo lãnh của ông Trần Văn P và bà Đỗ Thị Ngọc T theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 17/5/2018 và ngày 17/5/2019 (tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A cung cấp bổ sung giấy cam kết về việc trả nợ ngày 17/5/2019). Theo đó, bên bảo lãnh đồng ý trả thay cho bên được cấp tín dụng (Công ty B) các khoản nợ của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng A khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Nghĩa vụ trả nợ bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng A (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác) phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký cam kết.

Trong quá trình vay, Công ty B đã trả được cho Ngân hàng A tổng số tiền 1.462.192.591 (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi hai triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm chín mươi mốt đồng), gồm tiền gốc 800.000.000 đồng, tiền lãi 659.973.698 đồng và tiền phạt 2.218.893 đồng.

Đến ngày 24/11/2020, khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 303539159 đáo hạn, nhưng Công ty B vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng A. Do đó, kể từ ngày

25/11/2020, Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ nợ gốc còn lại chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ trên sang nợ quá hạn.

Theo bảng tính lãi ngày 24/8/2022, tính đến ngày 24/8/2022, Công ty B còn nợ Ngân hàng A các khoản sau:

- Vốn gốc: 9.200.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn từ ngày 25/10/2020 đến ngày 24/11/2020: 80.153.425 đồng.
- Lãi quá hạn từ ngày 24/11/2020 đến ngày 24/8/2022: 2.532.810.411 đồng.

Tổng cộng: 11.812.963.836 đồng (Mười một tỷ, tám trăm mười hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng).

Trước đây, Ngân hàng A yêu cầu tính phạt chậm trả lãi từ ngày 24/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng nay không yêu cầu.

Nay Ngân hàng A yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc Công ty B trả ngay cho Ngân hàng A tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 24/8/2022 là 11.812.963.836 đồng (Mười một tỷ, tám trăm mười hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), trong đó vốn gốc 9.200.000.000 đồng, lãi trong hạn 80.153.425 đồng, lãi quá hạn 2.532.810.411 đồng.

2. Công ty B còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên tính kể từ ngày 25/8/2022 đến ngày trả hết nợ.

3. Thứ tự trả nợ như sau: Vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

4. Nếu Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì: Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 1, 3, 67, 68, 69, tờ bản đồ số 6, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai và thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20, xã PT, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Bên bảo lãnh là ông Trần Văn P và bà Đỗ Thị Ngọc T liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 17/5/2018 và ngày 17/5/2019, cho đến khi Công ty B trả hết nợ.

2. Theo biên bản làm việc ngày 28/12/2021, người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty B đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P trình bày:

Ông Trần Văn P là người đại diện theo pháp luật của Công ty B và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án Ngân hàng A khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông và Công ty B đã nhận được các văn bản của Tòa án nhân dân huyện Long Thành để đến Tòa án giải quyết vụ án. Do hiện nay, công ty ông đang gặp khó khăn nên ông phải đi làm thêm bên ngoài để trang trải nên không có thời gian đến Tòa án nhân dân huyện Long Thành để giải quyết vụ án. Ông sẽ cung cấp ý kiến về việc giải quyết vụ án cho Tòa án sau, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành tiến hành các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hòa giải, phiên tòa giải quyết, xét xử vắng mặt ông và Công ty B.

3. Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trung P trình bày:

Hiện nay, ông đang sinh sống cùng với vợ là bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1978 và con gái tên Đỗ Nguyễn Hồng A, sinh năm 2017 trên phần đất thửa số 152, tờ bản đồ số 20, xã PT, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Phần đất thửa 152, tờ bản đồ số 20, xã PT trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị Ngọc T do không ai ở nên ông đến sinh sống được khoảng 10 năm. Sau này kết hôn với bà D thì ông tiếp tục sinh sống tại phần đất trên và sinh con sinh sống cho đến nay. Đến gần 06 tháng nay thì ông và bà T có thỏa thuận trao đổi đất, theo đó ông được quyền sử dụng thửa đất nêu trên cùng tài sản trên đất ông sẽ giao 01 phần đất khác cho bà T (ông không nhớ thửa đất). Việc trao đổi này chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ, hợp đồng văn bản theo quy định. Ông không biết việc bà T thế chấp thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20, xã Phước Thiền để vay tiền Ngân hàng A, ông cũng không biết bà T vay số tiền bao nhiêu.

Nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Công ty B trả nợ, trường hợp Công ty B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 152, tờ bản đồ số 20, xã PT được xử lý để thi hành án thì ông đồng ý.

Do ông không thể có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật. Đối với cháu Ân còn nhỏ do ông đại diện theo pháp luật cũng xin vắng mặt trong các buổi làm việc nêu trên.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng D và cháu Đỗ Nguyễn Hồng A vắng mặt không có ý kiến trình bày.

5. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ và tiến hành tố tụng đúng quy định. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tiến hành tố tụng đúng quy định. Nguyên đơn thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Công ty B có ký hợp đồng tín dụng số DNA.DN.143.140519 ngày 17/5/2019 và Khế ước nhận nợ số 303539159 ngày 24/02/2020 vay của Ngân hàng A số tiền 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày 25/02/2020 đến ngày 24/11/2020, lãi suất 8,8%/năm. Đến ngày 24/11/2020, khoản vay trên đến hạn trả nợ nhưng Công ty B không trả được nợ cho Ngân hàng A. Tính đến ngày 24/8/2022, Công ty B còn nợ Ngân hàng A số tiền 11.812.963.836 đồng (trong đó tiền gốc 9.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 80.153.425 đồng; lãi quá hạn 2.532.810.411 đồng). Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên

gồm quyền sử dụng đất thửa số 1, 3, 67, 68, 69, tờ bản đồ số 6, thửa số 67, tờ bản đồ số 2, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai và thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20, xã PT, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Do đó việc Ngân hàng A yêu cầu Công ty Bình Thành phải trả khoản nợ nêu trên là có căn cứ.

Căn cứ Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ hợp đồng tín dụng số DNA.DN.143.140519 ngày 17/5/2019 và Khế ước nhận nợ số 303539159 ngày 24/02/202, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A buộc bị đơn Công ty B phải trả cho Ngân hàng A số tiền 11.812.963.836 đồng (trong đó tiền gốc 9.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 80.153.425 đồng; lãi quá hạn 2.532.810.411 đồng), trường hợp Công ty B không trả được nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp theo quy định pháp luật và yêu cầu ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị Ngọc T liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp Công ty B không trả được nợ cho Ngân hàng A.

Về án phí: Bị đơn Công ty B phải chịu án phí theo quy định.

Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Công ty B do ông Trần Văn P đại diện theo pháp luật, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P, ông Đỗ Trung P, cháu Đỗ Nguyễn Hồng A do ông Đỗ Trung P đại diện theo pháp luật vắng mặt có đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt Công ty B, ông P, bà T, ông P, bà D và cháu Ân.

[2] Nguyên đơn Ngân hàng A trình bày Ngân hàng A và Công ty B có ký kết Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DNA.DN.637.160518 ngày 17/5/2018 và Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.143.140519 ngày 17/5/2019 với hạn mức tín dụng/cho vay là 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng), mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Ngày 24/02/2020, Ngân hàng A giải ngân cho Công ty B 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) theo Khế ước nhận nợ số 303539159 ngày 24/02/2020 chuyển vào tài khoản thanh toán số 308417 của Công ty B tại Ngân hàng A, thời hạn vay là 09 tháng từ ngày 25/02/2020 đến ngày 24/11/2020, lãi suất trong hạn là 8,8%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 3,1%/năm do Ngân hàng A quy định; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Nợ gốc trả cuối kỳ, nợ lãi trả hàng tháng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần và tống đạt các văn bản tố tụng cho Công ty B nhưng người đại diện hợp pháp của Công ty B chỉ có mặt 01 lần để xin vắng mặt mà không cung cấp ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A thể hiện sự thiếu thiện chí và cố tình vắng mặt không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án.

Do đó, có căn cứ xác định giữa Ngân hàng A và Công ty B ký kết Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DNA.DN.637.160518 ngày 17/5/2018, Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.143.140519 ngày 17/5/2019 và Khế ước nhận nợ số 303539159 ngày 24/02/2020 như Ngân hàng A trình bày.

Về nội dung và hình thức của Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DNA.DN.637.160518 ngày 17/5/2018, Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.143.140519 ngày 17/5/2019 và Khế ước nhận nợ số 303539159 ngày 24/02/2020 được ký kết giữa Ngân hàng A và Công ty B là phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

[3] Đối với tiền gốc: Từ khi vay đến ngày 12/11/2020, Công ty B đã trả cho Ngân hàng A 800.000.000 đồng tiền gốc, 659.973.698 đồng tiền lãi và 2.218.893 đồng tiền phạt, tổng cộng 1.462.192.591 đồng (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi hai triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm chín muoi mốt đồng). Kể từ ngày 12/11/2020 cho đến nay, Công ty B đã không thanh toán tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng A. Như vậy, Công ty B còn nợ Ngân hàng A số tiền gốc là 9.200.000.000 đồng.

Đối với lãi và lãi suất: Lãi và lãi suất do các bên thỏa thuận theo khế ước nhận nợ số 303539159 ngày 24/02/2020 giữa Ngân hàng A và Công ty B là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Kể từ ngày 12/11/2020 cho đến nay, Công ty B đã không thanh toán tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng A. Do đó, Công ty B còn nợ Ngân hàng A số tiền lãi gồm lãi trong hạn từ ngày 25/10/2020 đến ngày 24/11/2020 là 80.153.425 đồng và tiền lãi quá hạn từ ngày 24/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 24/8/2022 là 2.532.810.411 đồng như Ngân hàng A trình bày..

Đối với yêu cầu thanh toán phạt chậm trả lãi từ ngày 24/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A đã rút yêu cầu là sự tự nguyện của Ngân hàng A nên được ghi nhận và cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty B về yêu cầu phạt chậm trả lãi.

Tổng cộng, Công ty B còn nợ Ngân hàng A số tiền gốc là 9.200.000.000 đồng và số tiền lãi gồm lãi trong hạn từ ngày 25/10/2020 đến ngày 24/11/2020 là 80.153.425 đồng, tiền lãi quá hạn từ ngày 24/11/2020 đến ngày 24/8/2022 là 2.532.810.411 đồng, tổng cộng: 11.812.963.836 đồng (Mười một tỷ, tám trăm mười hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng).

Do đó, Ngân hàng A yêu cầu Công ty B trả cho Ngân hàng A tổng số nợ tính đến ngày 24/8/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) là 11.812.963.836 đồng (Mười một tỷ, tám trăm mười hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), trong đó tiền gốc 9.200.000.000 đồng, lãi trong hạn 80.153.425 đồng, lãi quá hạn 2.532.810.411 đồng, là có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu về thứ tự trả nợ lần lượt: Vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn phù hợp với thỏa thuận tại mục 5.9 của Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DNA.DN.637.160518 ngày 17/5/2018 giữa Ngân hàng A và Công ty B nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/8/2022. Căn cứ Điều 12 và Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận. Do đó, Ngân hàng A yêu cầu tính lãi phát sinh kể từ ngày 25/8/2022 đến ngày trả hết nợ là có căn cứ chấp nhận.

[6] Biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ:

Đối với tài sản thế chấp: Bà Đỗ Thị Ngọc T đã thế chấp những quyền sử dụng đất sau:

+ Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018.

+ Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250912 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018.

+ Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018.

+ Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018.

+ Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250914 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018.

+ Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, xã P, huyện LT, tỉnh Đông Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.474.160518 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai ngày 17/5/2018, số công chứng 8350/2018; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh LT ngày 17/5/2018.

+ Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20, xã PT, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đỗ Thị Ngọc T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 271889 ngày 02/02/2018.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.344.160518 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai ngày 17/5/2018, số công chứng 8352/2018; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N ngày 22/5/2018.

Đối với hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự; các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là đúng quy định pháp luật. Do đó, những quyền sử dụng đất trên tiếp tục được đảm bảo để thi hành nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty B.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp thì trên phần đất thửa số 152, tờ bản đồ số 20, xã PT, huyện N, tỉnh Đồng Nai có ông Đỗ Trung P, bà Nguyễn Thị Hồng D và cháu Đỗ Nguyễn Hồng A sinh sống trên đất nhưng Ngân hàng A và ông P, bà D, cháu Ân đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Đối với hai Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 17/5/2018 và ngày 17/5/2019, ông Trần Văn P và bà Đỗ Thị Ngọc T đã cam kết trả thay cho Công ty B đối với các khoản nợ của Công ty B với Ngân hàng A (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác) phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký cam kết khi Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Tòa án đã triệu tập ông P và bà T đến giải quyết nhưng ông P và bà T cố tình vắng mặt, không ghi nhận được ý kiến. Tuy nhiên, có căn cứ xác định giữa Ngân hàng A và ông P, bà T có ký kết hai Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 17/5/2018 và ngày 17/5/2019 như lời trình bày và tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng A cung cấp. Việc ký kết này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại các Điều 335, 336, 338 và 342 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Ngân hàng A yêu cầu ông P và bà T liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty B theo hai Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 17/5/2018 và ngày 17/5/2019 cho đến khi Công ty B trả hết nợ là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí Tòa án:

Do yêu cầu của Ngân hàng A được chấp nhận nên Công ty B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.000.000 đồng + 0,1% x 7.812.963.836 (phần vượt quá 4.000.000.000 đồng) = 119.812.963 đồng (làm tròn).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 58.870.000 đồng cho Ngân hàng A theo biên lai thu số 0005145 ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

[8] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và các Điều 147, 150, 235, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 317, 319, 320, 323, 325, 335, 336, 338, 339, 342, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 91, 95 và 98 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với bị đơn Công ty TNHH Xây dựng B về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với bị đơn Công ty TNHH Xây dựng B về việc yêu cầu thanh toán phạt chậm trả lãi.

1.1. Buộc Công ty TNHH Xây dựng B phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền là 11.812.963.836 đồng (Mười một tỷ, tám trăm mười hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), gồm tiền gốc 9.200.000.000 đồng, lãi trong hạn 80.153.425 đồng, lãi quá hạn 2.532.810.411 đồng.

Thứ tự thanh toán: Tiền gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Xây dựng B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DNA.DN.637.160518 ngày 17/5/2018, Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.143.140519 ngày 17/5/2019 và Khế ước nhận nợ số 303539159 ngày 24/02/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và Công ty TNHH Xây dựng B.

1.3. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án gồm:

+ Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250909 ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250912 ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250913 ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250916 ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250914 ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, xã P, huyện LT, tỉnh Đông Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250910 ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.474.160518 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai ngày 17/5/2018, số công chứng 8350/2018; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành ngày 17/5/2018.

+ Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20, xã PT, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 271889 ngày 02/02/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.344.160518 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai ngày 17/5/2018, số công chứng 8352/2018; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch ngày 22/5/2018.

1.4. Ông Trần Văn P và bà Đỗ Thị Ngọc T có nghĩa vụ liên đới trả thay cho Công ty TNHH Xây dựng B các khoản nợ của Công ty TNHH Xây dựng B đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác) khi Công ty TNHH Xây dựng B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo hai Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 17/5/2018 và ngày 17/5/2019 do ông P và bà T đã ký.

2. Về án phí Tòa án:

2.1. Công ty TNHH Xây dựng B phải chịu 119.812.963 đồng (Một trăm mười chín triệu, tám trăm mười hai nghìn, chín trăm sáu mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 58.870.000 đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo biên lai thu số 0005145 ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự còn lại vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, TP.

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

Đào Minh Hoàng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN		**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Nguyễn Văn Phước	**Nguyễn Văn Ngẫu**	**Đào Minh Hoàng**

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn Công ty B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị Ngọc T buộc Công ty B phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền …… đồng (Bằng chữ: …….....), trong đó vốn gốc 9.200.000.000 đồng, lãi trong hạn 80.153.425 đồng, lãi quá hạn …….. đồng, phạt chậm trả lãi …… đồng.

Tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án gồm:

+ Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250912 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250914 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

+ Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, xã P, huyện LT, tỉnh Đông Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 250910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.474.160518 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai ngày 17/5/2018, số công chứng 8350/2018; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành ngày 17/5/2018.

+ Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20, xã PT, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đỗ Thị Ngọc T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 271889 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/02/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.344.160518 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai ngày 17/5/2018, số công chứng 8352/2018; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch ngày 22/5/2018.

Ông Trần Văn P và bà Đỗ Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả thay cho Công ty B các khoản nợ của Công ty B với Ngân hàng A (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác) khi Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 17/5/2018 do ông P và bà T đã ký cam kết.