

Bản án số: 01/2018/KDTM-ST

Ngày 25-01-2018

V/v: T/c HĐ tín dụng
và hợp đồng thế chấp

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LỘ, TỈNH QUẢNG TRỊ

- Với hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Hoài Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Bình;

Ông Thái Tăng Hữu.

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Tường Vy - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 25 tháng 01 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2017/TLST-KDTM ngày 09/6/2017 và thụ lý số bổ sung ngày 08/8/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và “Hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2017/QĐST-KDTM ngày 06/11/2017 giữa:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V; địa chỉ: số 02 đường L, quận B, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Thị Thu T – Cán bộ pháp chế, theo văn bản ủy quyền ngày 14/7/2017, có mặt.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:**

Ông Lê Tấn P – Luật sư, văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần F; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, đại diện theo pháp luật ông Lê Anh D, địa chỉ số 10, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền bà Thái Thị Ánh H, địa chỉ khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị. Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2017 có mặt.

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

Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; địa chỉ: Phòng A, Tòa nhà B tầng, ngõ C Trương Đ, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

Ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H; địa chỉ: Khu phố 3, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền ông Trần Đức A - Luật sư, văn phòng luật sư T và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2017 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Thu H và Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2017 và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Từ ngày 17/4/2014, Công ty cổ phần F đã ký kết các Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Q gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 3900.LAV-201400613 ngày 17/4/2014 số tiền vay 11.000.000.000 đồng; mục đích vay: Mua dây chuyền nghiền sàng đá công suất 250 tấn/giờ để đầu tư khai thác mỏ đá Bazan tại thôn Hoàn Cát, xã Cam Nghĩa; thời hạn vay 60 tháng; dư nợ: 7.843.659.541 đồng. Trong đó nợ gốc: 6.949.807.500 đồng và nợ lãi: 893.852.041 đồng; lãi quá hạn: 76.503.272 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 3900-LAV-201500255 ngày 09/02/2015 số tiền vay 1.200.000.000 đồng; mục đích vay: Mua 02 máy nghiền đá 250*1050 theo hợp đồng kinh tế số 08/HĐTL/2015 ngày 20/01/2015 đã ký giữa Công ty cổ phần F và Doanh nghiệp tư nhân Tự Lập; thời hạn vay 24 tháng; dư nợ: 684.583.332 đồng. Trong đó nợ gốc: 600.000.000 đồng và nợ lãi: 84.583.332 đồng; lãi quá hạn: 17.250.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 3900-LAV-201600073 ngày 15/01/2016 số tiền vay 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán các chi phí lưu động phát sinh trong quá trình kinh doanh phù hợp với giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3200290252 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp ngày 25/3/2013; thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng; dư nợ: 1.229.492.222 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.090.000.000 đồng và nợ lãi: 139.492.222 đồng; lãi quá hạn: 36.967.778 đồng.

* Các Hợp đồng đảm bảo tiền vay để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các Hợp đồng tín dụng (07 hợp đồng):

1. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2014/TSTC ngày 16/4/2014; tài sản đảm bảo là toàn bộ Trạm nghiền sàng đá công suất 250 tấn/giờ của Công ty cổ phần F; giá trị tài sản thế chấp: 10.988.450.000 đồng.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 03/2014/TSTC ngày 09/5/2014; toàn bộ tài sản thế chấp gồm: Máy đào bánh xích 147KW, biển số 29XA0753; Máy đào bánh xích 1187KW, biển số 29XA0754; Máy xúc lật bánh lốp 147KW, biển số: 29LA1671 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; giá trị tài sản thế chấp: 2.500.000.000 đồng.

3. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 04/2014/TSTC ngày 12/6/2014; toàn bộ tài sản thế chấp gồm: Xe ô tô con Pajero 7 chỗ, màu xanh, biển số 29A-251.45; xe bán tải ISUZU 5 chỗ, màu nâu, biển kiểm soát 30T-2816 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; giá trị tài sản thế chấp: 1.420.000.000 đồng.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người khác số 05-2015/TSTC ngày 09/02/2015; tài sản thế chấp: Nhà ở và đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số: BP 150925 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03758

do UBND thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 10/10/2014 của ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H; giá trị tài sản thế chấp: 1.200.000.000 đồng.

5. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 06/2015/TSTC ngày 03/02/2015; tài sản thế chấp: Xe ô tô, màu xanh, 8 chỗ, nhãn hiệu TOYOTA, số loại LANDCRUI biển số 29A-458.67 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; giá trị tài sản thế chấp: 500.000.000 đồng.

6. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 01/2016/TCX ngày 14/01/2016; tài sản thế chấp: Xe ô tô bán tải hiệu ISUZU-DMAX, biển kiểm soát 30T-2373 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; giá trị tài sản thế chấp: 400.000.000 đồng.

7. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 02/2016/TCNK ngày 14/01/2016; tài sản thế chấp: Các hạng mục xây dựng thuộc dự án nhà sản xuất Antena viễn thông Đông Hà của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; tổng giá trị tài sản thế chấp: 2.000.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các cam kết đã thỏa thuận giữa hai bên, tính đến ngày 24/5/2017, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc Công ty cổ phần F phải có trách nhiệm trả nợ như đã thỏa thuận với Ngân hàng. Tuy nhiên Công ty cổ phần F vẫn cố tình chây ỳ, tìm cách trốn tránh, không có thiện chí thực hiện thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần F có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền 10.576.986.201 đồng (trong đó: tiền gốc 8.639.807.500 đồng; tiền lãi: 1.937.178.701 đồng lãi trong hạn 1.633.932.254 đồng và lãi quá hạn 303.246.447 đồng, tính đến ngày 25/01/2018) và phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng từ ngày 26/01/2018 cho đến khi trả hết nợ. Trong trường hợp Công ty cổ phần F không trả thì phát mại tài sản thế chấp và tài sản bảo lãnh.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/7/2017: Công ty cổ phần F yêu cầu Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V, Chi nhánh tỉnh Quảng Trị có bảng phân tích chi tiết số nợ gốc đến hạn và số lãi trong hạn; lãi quá hạn theo đúng quy định của pháp luật. Đối với số tiền dư nợ lãi 1.117.927.595 tạm tính đến ngày 24/5/2017. Việc Ngân hàng và Công ty thỏa thuận về lãi trong hạn, phạt chậm trả đối với nợ gốc quá hạn (lãi suất nợ quá hạn) bằng 150% lãi suất trong hạn là đúng pháp luật, phù hợp với quy định tại luật các tổ chức tín dụng; Điều 11 quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với Ngân hàng. Tuy nhiên, các bên còn có thỏa thuận về nợ lãi quá hạn tại các hợp đồng tín dụng là “ Lãi suất nợ quá hạn: Khi đến kỳ trả nợ hoặc kết thúc thời hạn cho vay, nếu bên B không có khả năng trả nợ gốc đúng hạn và/hoặc lãi và không được chấp nhận cho cơ cấu lại nợ gốc và/hoặc lãi thì bên A sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ của hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn và bên B phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận” là lãi chồng lãi và không đúng với quy định tại Điều 474 BLDS năm 2005. Nên yêu cầu Ngân hàng có bảng phân tích lãi cụ thể.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V và các biên bản hòa giải: Công ty có dùng tài sản của Công ty để đảm bảo các khoản vay của Công ty F tại Ngân hàng Nông nghiệp. Tuy nhiên,

việc thế chấp này không thực hiện theo đúng pháp luật cũng như điều lệ Công ty. Cụ thể Hội đồng quản trị của Công ty chấp thuận các hợp đồng và giao dịch có giá trị nhỏ hơn 50% tổng giá trị tài sản doanh nghiệp ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, thì Công ty phải thực hiện theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật doanh nghiệp năm 2005; khoản 2 Điều 26 Điều lệ Công ty. Theo đó, người đại diện theo pháp luật của Công ty phải gửi đến các thành viên Hội đồng quản trị; niêm yết tại trụ sở chính, chi nhánh của Công ty dự thảo hợp đồng hoặc thông báo nội dung chủ yếu của giao dịch theo quy định để Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng hoặc giao dịch theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện ký kết các hợp đồng quy định này chưa được tuân thủ áp dụng.

Đối với Công ty cổ phần, Ngân hàng cần lưu ý quan tâm khi thẩm định hồ sơ pháp lý là việc xem xét quy định tại điều lệ Công ty. Trong đó, xem xét ký quy định về đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị. Việc Ngân hàng là đơn vị nhận thế chấp đã không thực hiện đúng gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các cổ đông Công ty, cho nên đề nghị Tòa xem xét đến việc đề nghị phát mại tài sản của Công ty theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/7/2017 của ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H: Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người khác số 05-2015/TSTC. Tài sản thế chấp là nhà ở và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 150925 vào sổ giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03758 do UBND thành phố Đông Hà cấp ngày 10/10/2014 cho ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H. Pháp luật quy định điều kiện nhà ở tham gia giao dịch: “Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định”. Như vậy, việc các bên đưa nhà ở này vào tham gia giao dịch đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự. Vì pháp luật không cho giao dịch nhưng các bên đã thực hiện việc giao dịch và yêu cầu Tòa án tuyên bố phần thế chấp tài sản là tài sản gắn liền với đất là vô hiệu.

Tại phiên tòa:

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì trước khi hai bên ký kết hợp đồng thế chấp, phía Ngân hàng cùng với ông D đã xem xét, thẩm định tại chỗ nhằm đánh giá giá trị tài sản đảm bảo gồm ngôi nhà và mảnh đất gắn liền với ngôi nhà, các bên đã hoàn tất thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật. Mặt khác, ông D và bà H dùng tài sản của mình để bảo lãnh cho Công ty cổ phần F nơi ông D và bà H đang chiếm giữ 40% cổ phần và là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Do đó không chấp nhận yêu cầu của ông D và bà H.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần F chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị hội đồng xét xử theo quy định pháp luật.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Công Cổ phần đầu tư thiết bị điện tử Viễn thông V chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người khác số 05-2015/TSTC. Tài sản thế chấp là nhà ở và đất theo giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BP 150925 vào sổ giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03758 do UBND thành phố Đông Hà cấp ngày 10/10/2014 cho ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu một phần (vô hiệu phần ngôi nhà chưa đăng ký quyền sở hữu).

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, các đương sự nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận việc ký kết, thực hiện các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên. Theo thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thì tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25/01/2018, Công ty cổ phần F còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V theo các Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 10.576.986.201 đồng (trong đó: tiền gốc 8.639.807.500 đồng; tiền lãi: 1.937.178.701 đồng - lãi trong hạn 1.633.932.254 đồng và lãi quá hạn 303.246.447 đồng).

[2] Các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 3900-LAV-201400613 số tiền vay 11 tỷ, số tiền còn dư nợ 6.949.807.500 đồng tiền gốc và 1.562.223.145 đồng tiền lãi, số tiền vay được đảm bảo bởi Hợp đồng thế chấp thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02-2014/TSTC ngày 16/4/2014; tài sản đảm bảo là toàn bộ Trạm nghiền sàng đá công suất 250 tấn/giờ của Công ty cổ phần F; giá trị tài sản thế chấp: 10.988.450.000 đồng; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 03-2014/TSTC ngày 09/5/2014, toàn bộ tài sản thế chấp gồm: Máy đào bánh xích 147KW, biển số 29XA0753; Máy đào bánh xích 1187KW, biển số 29XA0754; Máy xúc lật bánh lốp 147KW, biển số: 29LA1671 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; giá trị tài sản thế chấp: 2.500.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 04-2014/TSTC ngày 12/6/2014; toàn bộ tài sản thế chấp gồm: Xe ô tô con Pajero 7 chỗ, màu xanh, biển số 29A-251.45; xe bán tải ISUZU 5 chỗ, màu nâu, biển kiểm soát 30T-2816 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; giá trị tài sản thế chấp: 1.420.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 3900-LAV-201500255, ngày 09/02/2015 số tiền vay 1,2 tỷ, số tiền còn dư nợ 600.000.000 đồng tiền gốc và 146.083.333 đồng tiền lãi, được đảm bảo bởi các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người khác số 05-2015/TSTC ngày 09/02/2015; tài sản thế chấp: Nhà ở và đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số: BP 150925 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03758 do UBND thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 10/10/2014 của ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H; giá trị tài sản thế chấp: 1.200.000.000 đồng; hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 06/2015/TSTC ngày 03/02/2015; tài sản thế chấp: Xe ô tô, màu xanh, 8 chỗ, nhãn hiệu TOYOTA, số loại LANDCRUI biển số 29A-458.67 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; giá trị tài sản thế chấp: 500.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 3900-LAV-2016, ngày 15/01/2016 số tiền vay 2 tỷ, số tiền còn dư nợ 1.090.000.000 đồng tiền gốc và 228.872.222 đồng tiền lãi được đảm

bảo bởi các Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 01/2016/TCX ngày 14/01/2016; tài sản thế chấp: Xe ô tô bán tải hiệu ISUZU-DMAX, biển kiểm soát 30T-2373 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; giá trị tài sản thế chấp: 400.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 02/2016/TCNK ngày 14/01/2016; tài sản thế chấp: Các hạng mục xây dựng thuộc dự án nhà sản xuất Antena viễn thông Đông Hà của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V; tổng giá trị tài sản thế chấp: 2.000.000.000 đồng.

[3] Xét hợp đồng tín dụng ký kết tuân thủ đúng quy định của pháp luật, được các bên tham gia ký kết, thực hiện hợp đồng thừa nhận tại phiên toà, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Đại diện bị đơn Công ty cổ phần F tại phiên toà thừa nhận khoản nợ còn lại đối với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, như yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn yêu cầu tại phiên toà. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V tại phiên toà buộc Công ty cổ phần F phải trả cho Ngân hàng số tiền 10.576.986.201 đồng (trong đó: tiền gốc 8.639.807.500 đồng; tiền lãi: 1.937.178.701 đồng lãi trong hạn 1.633.932.254 đồng và lãi quá hạn 303.246.447 đồng) là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người khác số 05-2015/TSTC ngày 09/02/2015; tài sản thế chấp: Nhà ở và đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số: BP 150925 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03758 do UBND thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 10/10/2014 của ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H. Xét thấy, ngày 02/2/2015 giữa Ngân hàng và ông D, bà H đã xác định giá trị tài sản bảo đảm và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong đó có ngôi nhà được mô tả nhà nhóm c, loại C3, 01 tầng, diện tích xây dựng 100m² móng đá học, khung cột, dầm bê tông cốt thép, tường xây блô. Việc ký hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn tự nguyện đúng quy định pháp luật và đã được công chứng. Mặt khác, tại địa bàn tỉnh Quảng Trị việc cá nhân chưa đăng ký quyền sở hữu nhà là phổ biến. Trong vụ án này, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp (ông D, bà H) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đều biết rõ trên thửa đất của ông D và bà H có tài sản là ngôi nhà chưa được đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên đã thỏa thuận thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và căn nhà 01 tầng gắn liền với đất. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà H xác định tài sản trên thuộc sở hữu của ông bà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu, do đó ngôi nhà trên chỉ chưa làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu về mặt hình thức còn trên thực tế là thuộc quyền sở hữu của ông D bà H và ông bà đã đồng ý thế chấp. Như vậy, Hợp đồng thế chấp này hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ đúng về nội dung và hình thức nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

[5] Xét các hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng trên có hiệu lực pháp luật cụ thể:

Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2014/TSTC ngày 16/4/2014, tại điều 2 hợp đồng quy định: “Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên “kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có” thế chấp cho bên A để đảm bảo cho

nghĩa vụ trả nợ của bên B tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa hai bên (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền gốc là 8.200.000.000đồng”. Do đó, đối với hợp đồng thế chấp này số tiền gốc được đảm bảo không vượt quá 8.200.000.000đồng tiền gốc.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 03/2014/TSTC ngày 09/5/2014 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, tại điều 2 hợp đồng quy định: “Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên “kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có” thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền gốc là 1.800.000.000đồng”. Do đó, đối với hợp đồng thế chấp này số tiền gốc được đảm bảo không vượt quá 1.800.000.000đồng tiền gốc.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 04/2014/TSTC ngày 12/6/2014 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, tại điều 2 hợp đồng quy định “Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên “kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có” thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền gốc là 1.000.000.000đồng”. Do đó, đối với hợp đồng thế chấp này số tiền gốc được đảm bảo không vượt quá 1.000.000.000đồng tiền gốc.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người khác số 05-2015/TSTC ngày 09/02/2015 của ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H, tại điều 2 hợp đồng quy định: “Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên “kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có” thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền gốc là 900.000.000đồng” và tại Điều 4.3.6 quy định “ ... Trường hợp số tiền thu được từ việc bán tài sản lớn hơn so với giá trị tài sản bảo đảm tại thời điểm định giá (định giá lại) thì toàn bộ số tiền này cũng được bên A thu hồi nợ vay (kể các khoản nợ cho vay không có bảo đảm bằng tài sản) mà không bị giới hạn bởi “phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm” được quy định Điều 2 ...”. Do đó, đối với hợp đồng thế chấp này không bị giới hạn phạm vi bảo đảm về tiền gốc.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 06/2015/TSTC ngày 03/02/2015 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, tại điều 2 hợp đồng quy định: “Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên “kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có” thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền gốc là 300.000.000đồng”. Do đó, đối với hợp đồng thế chấp này số tiền gốc được đảm bảo không vượt quá 300.000.000đồng tiền gốc.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 01/2016/TCX ngày 14/01/2016 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng thì “Bên B đồng ý dùng tài sản thế chấp tại điều 1 hợp đồng này bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên C đối với bên A, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nghĩa vụ trả nợ gốc : 280.000.000đồng (hai trăm tám

mười triệu đồng); nợ lãi, lãi phạt quá hạn và các khoản phí phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng ký giữa bên C với bên A trước, cùng và /hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng này”. Do đó, đối với hợp đồng thế chấp này không bị giới hạn phạm vi bảo đảm về tiền gốc.

Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 02/2016/TCNK ngày 14/01/2016 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng thì “Bên B đồng ý dùng tài sản thế chấp tại điều 1 hợp đồng này bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên C đối với bên A, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nghĩa vụ trả nợ gốc: 1.400.000.000đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng); nợ lãi, lãi phạt quá hạn và các khoản phí phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng ký giữa bên C với bên A trước, cùng và /hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng này”. Do đó, đối với hợp đồng thế chấp này không bị giới hạn phạm vi bảo đảm về tiền gốc.

Nên trường hợp Công ty Cổ phần F không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật sẽ được xử lý tài sản thế chấp tại các hợp đồng thế chấp tài sản trên để thu hồi nợ, theo thoả thuận trong hợp đồng.

[7] Đối với nghĩa vụ do chậm thanh toán: Theo thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu tiền lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong. Vì vậy, cần buộc bị đơn, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay, người thế chấp, bảo lãnh phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 118.577.000 đồng $[112.000.000\text{đồng} + (6.576.986.201\text{đồng} \times 0,1\%)]$ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 91, 92, 93, 122; 124, 318, 319, 342, 343, 347, 349, 350, 351, 355, 357, 361, 362, 363, 365, 366, 367, 369, 371, 388, 389, 401, 402, 405, 407, 471, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật dân sự (năm 2005); Điều 166, 167 Luật đất đai (năm 2013); Điều 3, 4, 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng (năm 2010); Điều 227, 228, 244, 246 Bộ luật tố tụng dân sự (năm 2015); Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014); Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V

- Buộc Công ty cổ phần F phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V tính đến ngày 25/01/2018 tổng số tiền 10.576.986.201 đồng (trong đó: tiền gốc 8.639.807.500 đồng; tiền lãi: 1.937.178.701 đồng lãi trong hạn 1.633.932.254 đồng và lãi quá hạn 303.246.447đồng).

- Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên có nghĩa vụ phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của bản án, thì bên được thi hành án Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm trong hợp đồng:

+ Hợp đồng thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai số 02/2014/TSTC ngày 16/4/2014, số tiền đảm bảo không vượt quá 8.200.000.000đồng tiền gốc.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 03/2014/TSTC ngày 09/5/2014 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, số tiền đảm bảo không vượt quá 1.800.000.000đồng tiền gốc.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 04/2014/TSTC ngày 12/6/2014 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, số tiền đảm bảo không vượt quá 1.000.000.000đồng tiền gốc.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người khác số 05-2015/TSTC ngày 09/02/2015 của ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H (không bị giới hạn phạm vi bảo đảm về tiền gốc).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 06/2015/TSTC ngày 03/02/2015 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V, số tiền đảm bảo không vượt quá 300.000.000đồng tiền gốc.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 01/2016/TCX ngày 14/01/2016 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V (không bị giới hạn phạm vi bảo đảm về tiền gốc).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 02/2016/TCNK ngày 14/01/2016 của Công ty cổ phần đầu tư thiết bị điện tử viễn thông V (không bị giới hạn phạm vi bảo đảm về tiền gốc).

Để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm của các bên thoả thuận trong hợp đồng theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay, người thế chấp, bảo lãnh phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

- Bác yêu cầu của ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người khác số 05-2015/TSTC ngày 09/02/2015; tài sản thế chấp: Nhà ở và đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số: BP 150925 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03758 do UBND thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 10/10/2014 là vô hiệu.

- Về án phí:

Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V không phải chịu

án phí sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.879.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0001402 ngày 08/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số AA/2014/0001437 ngày 08 tháng 8 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị. Ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp đủ.

Bị đơn Công ty cổ phần F phải chịu 118.577.000 đồng án phí sơ thẩm.

- Trường hợp bản án 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- Đương sự;
- VKSND huyện Cam Lộ;
- Chi cục THADS huyện Cam Lộ;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Hoài Thủy