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

Bản án số: 52/2023/DS-ST
Ngày: 27 - 9 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản",
"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên thứ ba"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Lộc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Phú

Ông Trương Quang Lương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Nhân - Thư ký TAND thành phố Đồng Hới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Long - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại Hội trường xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 15/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản"; yêu cầu độc lập "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên thứ ba (thế chấp), theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2023/QĐXX-DS ngày 18/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2022/QĐST- DS ngày 05/9/2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Đăng Ch, sinh năm 1971; địa chỉ: Số nhà, TDP, phường H, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Ng (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyệt: Ông Hoàng Hải B, sinh năm 1973; địa chỉ: , TDP phường H, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (con đẻ). Ông Bình có mặt.

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

1. Ngân hàng H; địa chỉ: Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp luật: Ông N - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị; đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn Vt, Trưởng phòng giao dịch h - Ngân hàng H Chi nhánh Quảng Bình. Theo văn bản uỷ quyền ngày 21/3/2023. Ông V có mặt.

2. Ngân hàng H, Chi nhánh Quảng Bình; địa chỉ: thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn V, Trưởng phòng giao dịch h - Ngân hàng H Chi nhánh Quảng Bình. Ông V có mặt.

3. Công ty TNHH Hoàng Q; địa chỉ:, phường H, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Hải B, Giám đốc. Ông Bình có mặt.

4. Phòng Công chứng số 1; địa chỉ:, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Đức H, Chuyên viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình. Theo văn bản uỷ quyền ngày 23/3/2023. Có mặt.

5. Công ty TNHH thương mại dich vụ H; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo pháp luật bà Phạm Thị Th, GĐ; đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Văn Th, sinh năm 1970, bà Lê Thị Thuý N, sinh năm 1998; địa chỉ: phường Đồng H, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo văn bản uỷ quyền ngày 27/8/2023. Ông Th, bà Ng có măt.

6. Bà Nguyễn Thị Thuý V, sinh năm 1973; địa chỉ: thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

7. Ông Trần Văn L - Nguyên Công chứng viên; địa chỉ: phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

8. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: TDP, phường H, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/6/2023, được bổ sung tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, tại phiên toà nguyên đơn ông Ch trình bày:*

Ngày 10/12/1994 bà Hoàng Thị Ng (đã chết) có giấy báo cáo quyền sử dụng đất số 60GB bà đã có một nhà 2 tầng mà ngôi nhà hiện nay bà đang ở. Ngày 11/3/2003, ông Lê Đăng Ch và vợ bà Hoàng Thị T nhận phần đất chuyển nhượng còn lại của bà Hoàng Thị Ng, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2003 được UBND phường Hải Thành xác nhận có kích thước chiều rộng 4,6m, chiều dài 16,5m với giá chuyển nhượng 16.500.000 đồng các bên có lập biên bản mô tả hiện trạng thửa đất cụ thể.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Ng, ông Ch làm nhà tạm (nhà cấp 4 tường xây gạch không có trụ bê tông đơn giản) đến năm 2006 ông đã phá dỡ nhà cũ xây lại nhà bê tông cốt thép đổ 1 tầng với diện tích 4,6m x 16,5m ở từ đó đến năm 2016 ông Ch làm thêm tầng 2 và lợp mái, khi làm nhà ông có nộp các lệ phí theo quy định cho UBND phường Hải Thành nên không Cơ quan nhà nước nào và cá nhân nào phản đối việc ông xây dựng, nhà ông có khuôn viên cổng riêng (nhà xây dựng hợp pháp). Năm 2006 bà Hoàng Thị Ng tự mình đi kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên toàn bộ lên thửa đất mà ông Ch đang sử dụng, sau khi có giấy chứng nhận sử dụng đất bà Ng không làm thủ tục tách thửa cho ông Ch theo cam kết trong giấy chuyển nhượng đất ở ngày 11/3/2003.

- Đến khoảng cuối năm 2020 đầu năm 2021, vợ chồng ông Ch được biết bà Hoàng Thị Ng và ông Hoàng Hải B con bà Ng đã thế chấp phần đất và nhà của ông đang ở cho Quỹ tín dụng T chi nhánh Quảng Bình mà ông không hề hay biết.

Nay ông Ch đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới hủy bỏ một phần hợp đồng thế chấp số: 0045/2010HĐTC ngày 18/5/2010 được ký kết giữa Quỹ tín dụng t, chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng h, chi nhánh Quảng Bình) và bà Ng phần có đất và nhà 02 tầng của ông vào thế chấp và công nhận phần đất cho ông Lê Đăng Ch

và Hoàng Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 11/3/2003 được ký kết giữa bà Ng và ông Lê Đăng Ch và bà Hoàng Thị T được UBND phường Hải Thành xác nhận ngày 14/3/2003 với diện tích 103.8m².

** Ý kiến của người đại diện theo hợp pháp của bị đơn bà Hoàng Thị Ng do ông Hoàng Hải B trình bày:*

Năm 2011, mẹ ông là Hoàng Thị Ng có thế chấp ngôi nhà số ..thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ở Quỹ tín dụng t, chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng H, Chi nhánh Quảng Bình) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số 0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010, tài sản thế chấp là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, diện tích 163m², tài sản trên đất có 02 ngôi nhà, 01 ngôi nhà 02 tầng, mỗi tầng 80m² (nhà bà Ng), và 01 nhà ở 1 tầng diện tích 70m² (nhà ông Ch, bà T) được Phòng Công chứng số 1 công chứng ngày 21/5/2010. Khi thế chấp ông B không biết có thẩm định hay không, ông không tham gia, ông chỉ ký vào hợp đồng thế chấp. Trước đây, ông Bình vẫn có biết mẹ ông là bà Ng có bán đất cho ông Ch, sau đó ông Ch đã làm nhà. Tại thời điểm thế chấp, ông B chỉ căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp mà không biết trong Giấy chứng nhận có ngôi nhà của ông Lê Đăng Ch. Sau đó vài năm thì ông B mới biết, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có ngôi nhà của ông Ch, chỉ thể hiện ngôi nhà của bà Ng nếu biết có ngôi nhà của ông Ch thì ông sẽ không làm thế chấp. Hiện nay, bố mẹ ông B đã chết và ông B là con duy nhất. Việc khởi kiện của nguyên đơn ông Ch, ông B đề nghị Tòa án hủy bỏ một phần hợp đồng thế chấp số: 0045/2010HĐTC ngày 18/5/2010 được ký kết giữa Ngân hàng và bà Ng, phần đất có nhà của bà Ng đưa thế chấp cho Ngân hàng. Huỷ bỏ phần đất có nhà của ông Ch và công nhận phần đất của ông Ch và bà T theo hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 11/3/2003 được ký kết giữa bà Ng và ông Lê Đăng Ch và bà Hoàng Thị T được UBND phường Hải Thành xác nhận ngày 14/3/2003 hiện nay diện tích đất thực tế sử dụng là 103.8m².

Về yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH Hoàng Q phải trả tổng cộng 10.686.069.779 đồng, trong đó, số tiền gốc là 3.229.899.000 đồng; số tiền lãi trong hạn 907.557.050 đồng, lãiquá hạn 6.548.613.729 đồng.

Đề nghị Ngân hàng h xem lại nợ gốc và nợ lãi. Việc để phát sinh lãi do phía Ngân hàng kéo dài thời gian không xử lý dẫn đến lãi nhiều.

Về tài sản thế chấp các tài sản sau:

+ Tài sản thế chấp của Công ty: 01 Xe Sơ mi rơ moóc theo Giấy đăng ký số: 0000121 mang BKS: 73R-0113 do Phòng CSGT Công an tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/05/2010; Mang tên: Công ty TNHH Hoàng Q.

+ Tài sản thế chấp của bên thứ ba:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BL 098733 do UBND Huyện Bố Trạch cấp ngày 31/07/2012. Mang tên: Ông Hoàng Hải B và Bà Nguyễn Thị Thúy V.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 820024 do UBND thành phố Đồng Hới - tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/09/2006. Mang tên: Hộ bà Hoàng Thị Ng

3. 01 Xe ô tô đầu kéo nhãn hiệu FOTON theo Giấy đăng ký số: 000039 mang BKS: 73L-7020 do Phòng CSGT Công an tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/03/2008; Mang tên: Công ty TNHH TMDV Hằng D.

Đề nghị phía Ngân hàng tạo điều kiện để chủ tài sản bán để trả nợ cho Ngân hàng trong vòng từ 3-6 tháng, khi bán tài sản phải trừ phần đất của nhà ông Chinh ra. Trường hợp không bán được thì đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

** Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng H, ông Dương Văn V trình bày:*

Ngày 10/12/1994, bà Hoàng Thị Ng đã được UBND phường Hải Thành cấp cho Giấy báo số 60/GB để xây dựng nhà ở, đồng thời làm cơ sở để sau này cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tại Giấy báo số 60/GB, UBND phường Hải Thành đã có yêu cầu với nội dung: Nghiêm cấm việc nhượng, bán đất; nội dung yêu cầu này đúng với khoản 1 Điều 30 của Luật đất đai 1993 quy định: Không được chuyển QSDĐ trong trường hợp đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp. Sau đó, đến ngày 27/9/2006 bà Hoàng Thị Ng mới được UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận QSDĐ (Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 820024).

Theo nội dung ông Lê Đăng Ch trình bày và tài liệu kèm theo đơn thì ông Lê Đăng Ch và bà Hoàng Thị Ng đã thực hiện chuyển nhượng đất ở vào ngày 11/3/2003 (thời điểm này Luật đất đai 1993 đang có hiệu lực). Trong Giấy chuyển nhượng đất ở giữa ông Lê Đăng Ch và bà Hoàng Thị Ng ký kết ngày 11/3/2003, UBND phường Hải Thành đã yêu cầu bà Hoàng Thị Ng phải làm thủ tục chuyển QSDĐ theo đúng quy định của pháp luật mà Luật Đất đai 1993 đã quy định. Theo đó, tại khoản 1, khoản 2 Điều 3, Điều 10 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế QSDĐ và thế chấp, góp vốn bằng giá trị QSDĐ quy định:

Điều 3. Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất

Điều 10. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo các quy đinh trên đến thời điểm năm 2006, khi các bên thực hiện thoả thuận liên quan đến đất đai tiếp tục không thực hiện thủ tục về công chứng, chứng thực cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, một lần nữa vi phạm quy định Luật Đất đai năm 2003 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Có thể thấy giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Đăng Chinh và bà Hoàng Thị Nguyệt đã vi phạm quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ, nên không thể được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Thứ hai, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010 giữa Quỹ tín dụng n Chi nhánh Quảng Bình (nay là Ngân hàng Hợp tác Chi nhánh Quảng Bình) với Công ty TNHH Hoàng Quân và bà Hoàng Thị Nguyệt đã được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Quảng Bình công chứng ngày 21/05/2010; đã được Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ thành phố Đồng Hới ngày 25/5/2010. Hợp đồng thế chấp số

0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010 được Thiết lập đảm bảo theo đúng quy định Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 (và quy định của pháp luật đất đai hiệu này):

"Điều 130. Trình tự, thủ tục đăng ký, xoa đăng ký thể chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thể chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ

Vì vậy, Hợp đồng thế chấp số 0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010 giữa Chi nhánh Ngân hàng với Công ty TNHH Hoàng Quân và bà Hoàng Thị Nguyệt đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, nên cần được pháp luật bảo vệ.

Căn cứ thực tế vụ việc và quy định pháp luật, Chi nhánh Ngân hàng kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xem xét, giải quyết 02 nội dung như sau:

Thứ nhất, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đăng Chinh.

Thứ hai, hiện nay, mặc dù đã được gia hạn nhiều lần (có biên bản làm việc từ năm 2015 đến năm 2022 kèm theo), tuy nhiên Công ty TNHH Hoàng Quân không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Chi nhánh Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0222/2009/HĐTD ngày 18/5/2009

- Số tiền cho vay: 1.380.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Mua xe đầu kéo nhãn hiệu DAEWOO + Téc chở xi măng rời nhãn hiệu CIMC; Thời hạn cho vay: 48 tháng; Gốc đã trả: 1.210.000.000 đồng; Lãi đã trả: 504.016.200 đồng; Dư nợ gốc hiện tại là: 170.000.000 đồng; Lãi vay còn thiếu là: 704.513.057 đồng.

- Giá trị tài sản bảo đảm còn lại: Bằng không, do tài sản bảo đảm cho HĐTD 0222/2009/HĐTD đã được xử lý thu hồi nợ ngày 25/07/2013 và 24/10/2016.

Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0139/2010/HĐTD ngày 18/5/2010

- Số tiền cho vay: 900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua xe ô tô đầu kéo Huyndai + Téc chở xi măng rời; Thời hạn cho vay: 48 tháng; Gốc đã trả: 225.000.000 đồng; Lãi vay đã trả: 266.782.000 đồng; Dư nợ gốc hiện tại là: 675.000.000 đồng; Lãi vay còn thiếu là: 1.402.012.914 đồng.

- Tài sản bảo đảm của 1 thứ ba: Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 820024 do UBND Thành phố Đồng Hới - Tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/09/2006, mang tên: hộ bà Hoàng Thị Nguyệt theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số: 0045/2010/HĐTC ngày 18/05/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 0146/2011/PLHĐ ngày 25/07/2011. Giá trị định giá tài sản thế chấp là 1.445.670.000 đồng theo biên bản xác định lại định giá lại tài sản bảo đảm ngày 22/07/2011, đảm bảo dư nợ cho vay cao nhất là 1.011.969.000 đồng (bao gồm: Hợp đồng tín dụng số 0139/2010/HĐTD là 675.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 0299/2011/HĐTD là 336.969.000 đồng).

Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0295/2010/HĐTD ngày 26/8/2010

- Số tiền cho vay: 450.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua Rơ móoc nhãn hiệu CIMC; Thời hạn cho vay: 36 tháng; Gốc đã trả: 350.000.000 đồng; Lãi vay đã trả: 129.272.000 đồng; Dư nợ gốc hiện tại là: 100.000.000 đồng; Lãi vay còn thiếu là: 484.139.226 đồng.

- Tài sản bảo đảm của bên vay vốn: Giá trị Xe Sơ mi rơ moóc theo Giấy đăng ký số: 0000121 mang BKS: 73R-0113 do Phòng CSGT Công an tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/05/2010; Mang tên: Công ty TNHH Hoàng Quân. Theo Hợp đồng thế chấp

tài sản số 0098/2010/HĐTC ngày 26/08/2010, giá trị định giá tài sản thế chấp là 300.000.000 đồng theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 25/08/2010, đảm bảo dư nợ cho vay cao nhất là 210.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0264/2010/HĐTD ngày 03/9/2010

- Số tiền cho vay: 645.000.000 đồng; Dư nợ gốc: 0 đồng; Lãi vay đã trả: 280.034.500 đồng; Lãi vay còn thiếu: 31.015.000 đồng.

* Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0134/2011/HĐTD ngày 05/4/2011

- Số tiền cho vay: 500.000.000 đồng; Dư nợ gốc: 0 đồng; Lãi vay đã trả: 60.306.800 đồng; Lãi vay còn thiếu: 155.393.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0292/2011/HĐTD ngày 20/7/2011

- Số tiền cho vay: 280.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua xe Ô tô con; Thời hạn cho vay: 36 tháng; Gốc đã trả: 103.800.000 đồng; Lãi vay đã trả: 17.605.700 đồng; Dư nợ gốc hiện tại là: 176.200.000 đồng; Lãi vay còn thiếu: 450.001.664 đồng.

- Giá trị tài sản bảo đảm còn lại: Bằng không, do tài sản bảo đảm cho HĐTD 0292/2011/HĐTD đã được xử lý thu hồi nợ ngày 06/10/2016.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0299/2011/HĐTD ngày 25/7/2011

- Số tiền cho vay: 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh vận tải và mua bán nguyên vật liệu; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng; Gốc đã trả: 791.301.000 đồng; Lãi vay đã trả: 61.097.800 đồng; Dư nợ gốc hiện tại là: 708.699.000 đồng; Lãi vay còn Thiếu: 1.818.462.691 đồng.

- Tài sản bảo đảm của bên thứ ba gồm 01 xe Ô tô đầu kéo và 01 Giá trị quyền sử dụng đất:

+ Giá trị Xe ô tô đầu kéo nhãn hiệu FOTON theo Giấy đăng ký số: 000039 mang BKS: 73L-7020 do Phòng CSGT Công an tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/03/2008; Mang tên: Công ty TNHH TMDV Hằng Dương theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số 0182/2009/HĐTC ngày 18/05/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 0142/2011/PLHĐ ngày 25/07/2011, giá trị tài sản bảo đảm được định giá lại là 437.600.000 đồng theo biên bản xác định lại định giá lại tài sản bảo đảm ngày 22/07/2011, đảm bảo dư nợ cho vay cao nhất là 306.320.000 đồng.

+ Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 820024 do UBND Thành phố Đồng Hới - Tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/09/2006, mang tên: Hộ bà Hoàng Thị Nguyệt theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số: 0045/2010/HĐTC ngày 18/05/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 0146/2011/PLHĐ ngày 25/07/2011. Giá trị định giá tài sản thế chấp là 1.445.670.000 đồng theo biên bản xác định lại định giá lại tài sản bảo đảm ngày 22/07/2011, đảm bảo dư nợ cho vay cao nhất là 1.011.969.000 đồng (bao gồm: Hợp đồng tín dụng số 0139/2010/HĐTD là 675.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 0299/2011/HĐTD là 336.969.000 đồng).

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0365/2012/HĐTD ngày 21/9/2012

- Số tiền cho vay: 1.400.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh xi măng; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Dư nợ gốc hiện tại là: 1.400.000.000 đồng; Lãi vay đã trả: 0 đồng; Lãi vay còn Thiếu: 1.991.088.000 đồng.

- Tài sản bảo đảm của bên thứ ba: Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 098733 do UBND Huyện Bố trạch cấp ngày 31/07/2012. Mang tên: Ông Hoàng Hải Bình và Bà Nguyễn Thị Thúy Vân. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0092/012/HĐTC ngày 31/08/2012, giá trị định giá tài sản thế chấp là 2.000.000.000 đồng theo biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 02/08/2012.

Tổng cộng nợ gốc và lãi khách hàng còn thiếu là: 10.513.346.080 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ năm trăm mười ba triệu, ba trăm bốn mươi sáu ngàn, không trăm tám mươi đồng chẵn).

Vì vậy, căn cứ Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Hợp tác Chi nhánh Quảng Bình kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới tuyên Công ty TNHH Hoàng Q phải trả nợ cho Ngân hàng H - Chi nhánh Quảng Bình theo 08 Hợp đồng tín dụng nêu trên;

Tổng nợ gốc và lãi phải trả đến ngày 27/9/2023 là 10.686.069.779 đồng, trong đó, số tiền gốc là 3.229.899.000 đồng; số tiền lãi trong hạn 907.557.050 đồng, lãi quá hạn 6.548.613.729 đồng.

Về khoản lãi chậm trả 73.736.083 đồng Ngân hàng rút yêu cầu.

Kể từ ngày 27/9/2023 trở đi cho đến khi trả hết nợ gốc, đề nghị Tòa án tuyên buộc Công ty TNHH Hoàng Q phải thanh toán tiếp các khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả cho Ngân hàng theo quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trường hợp Công ty TNHH Hoàng Q không trả đủ số tiền gốc, tiền lãi và không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo quyết định của bản án thì Ngân hàng H Chi nhánh Quảng Bình có quyền tự xử lý hoặc đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý đối với các tài sản bảo đảm còn lại để trả cho các khoản vay theo đúng quy định của pháp luật gồm:

Tài sản thế chấp của Công ty: 01 xe sơ mi rơ moóc theo Giấy đăng ký số: 0000121 mang BKS: 73R-0113 do Phòng CSGT Công an tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/05/2010; Mang tên: Công ty TNHH Hoàng Q.

Tài sản thế chấp của bên thứ ba:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BL 098733 do UBND huyện Bố Trạch cấp ngày 31/07/2012. Mang tên: Ông Hoàng Hải B và bà Nguyễn Thị Thúy V.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 820024 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 27/09/2006. Mang tên: Hộ bà Hoàng Thị Ng

3. 01 xe ô tô đầu kéo nhãn hiệu FOTON theo Giấy đăng ký số: 000039 mang BKS: 73L-7020 do Phòng CSGT Công an tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/03/2008; Mang tên: Công ty TNHH TMDV Hằng D.

** Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình, ông Phan Đức H trình bày:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba nêu trên được thực hiện công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Phòng Công chứng số 1, nhận thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba được công chứng ngày 21/5/2010, số công chứng 92, quyển số 3 TP/CCSCC/HĐGDK giao kết giữa bên thế chấp là bà Hoàng Thị Ng, địa chỉ đường Bàu Tró, phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng T - Chi nhánh Quảng Bình, bên vay vốn Công ty TNHH Hoàng Q gồm có: Phiếu yêu cầu công chúng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba, Hộ khẩu và Giấy tờ tùy thân của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba nêu trên được lưu 01 bản chính tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình được đánh số trang, đóng dấu giáp lai của Quỹ tín dụng T - Chi nhánh Quảng Bình và Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình, có chữ ký và con dấu của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Luật Công chứng năm 2006 về nguyên tắc hành nghề công chứng: "Công chứng viên thực hiện việc chứng nhận hợp đồng, giao dịch chịu trách nhiệm trước pháp luật và người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng" và theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Luật Công chứng năm 2006 về giá trị pháp lý của văn bản công chứng: "Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Toà án tuyên bố là vô hiệu".

Việc Công chứng do Ngân hàng và chủ tài sản đề nghị yêu cầu công chứng trên cơ sở hợp đồng do Ngân hàng soạn thảo sẵn và cung cấp cho Công chứng viên, ngoài ra có cung cấp thêm GCNQSDĐ. Khi có hồ sơ Công chứng viên thực hiện công chứng theo quy định của luật công chứng.

Tuy nhiên, trong GCN đã thể hiện nhà của bà Ng, không thể hiện nhà của anh Ch nên khi công chứng phải xác định được tài sản không nằm trong GCNQSDĐ là tài sản của ai. Công chứng viên chỉ xác nhận theo nội dung của hợp đồng dẫn đến trên đất có nhà của anh Ch mà không biết. Trong trường hợp này nếu có vi phạm hợp đồng thì sẽ vi phạm về phần nhà ở của anh Chinh, nhà ở của bà Ng không vi phạm hợp đồng.

** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuý V trình bày:*

Thửa đất số 660, tờ bnr đồ số 01, địa chỉ xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất mang tên ông Hoàng Hải B và Nguyễn Thị Thuý V, hiện đang thế chấp cho Ngân hàng H. Ngày 05/10/2022 bà V và ông B đã ly hôn, hai bên đã thoả thuận ông B hưởng toà bộ tài sản và chịu trách nhiệm trả nợ, vì vậy bà V không liên quan gì đến thửa đất đó do ông B quyết định.

** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hằng D do ông Dương Văn Th, bà Lê Thị Thuý Ng trình bày:*

Vào năm 2008, ông Hoàng Hải B có nhu cầu mua xe để phục vụ cho hoạt động kinh doanh, nhưng vì thời điểm đó ông Bình chưa hoàn thành thủ tục đăng ký Doanh nghiệp đối với Công ty TNHH Hoàng Q. Cho nên ông Bình đã nhờ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hằng D *(Sau đây gọi tắt là* "Công ty Hằng D" đứng tên mua xe, do mối quan hệ thân thiết gần gũi nên Công ty Hằng D đã đồng ý đứng tên mua xe giúp ông B. Thông tin cụ thể của chiếc xe như sau: Xe ô tô nhãn hiệu: FOTON, loại

xe: đầu kéo; mang biển số: 73L-7020; Số máy: 11071006156, số khung: 027352, màu sơn: đỏ, tải trọng: 3.460kg.

Đến năm 2009, sau khi Công ty TNHH Hoàng Q được thành lập, ông B có nhu cầu thế chấp chiếc xe nói trên để vay vốn phục vụ cho quá trình hoạt động của Công ty. Tại thời điểm đó chiếc xe vẫn do Công ty Hằng D đứng tên, vì ông B cần vay vốn gấp cho nên đã nhờ Công ty Hằng D đứng tên trong Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số 0182/2009/HĐTC ngày 18/5/2009 với tư cách là Bên thế chấp.

Kể từ thời điểm mua xe đến thời điểm vay vốn và cho tới hiện nay, chiếc xe do Công ty Hằng Dương đứng tên mua đều do ông Hoàng Hải B chiếm hữu và sử dụng. Tất cả những thỏa thuận giữa hai bên về việc mua xe cũng như vay vốn đều được thỏa thuận bằng miệng.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L (Nguyên công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình) Toà án triệu tập nhưng không có mặt nên không có ý kiến.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên toà:* Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, đã tuân theo theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên toà theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ khoản tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 324, 405, 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 688, 124, khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 78 Luật doanh nghiệp 2020; Các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 306 của Luật Thương mại 2005; các Điều 91,95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; Các Điều 166, 167, 179 của Luật đất đai 2013 xử :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đăng Ch về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010, được ký giữa: Bên nhận thế chấp: Quỹ tín dụng T - Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng H); bên thế chấp: Hộ bà Hoàng Thị Ng; bên vay vốn: Công ty TNHH Hoàng Q, vô hiệu phần đất có nhà 02 tầng của ông Ch, bà T với diện tích đất là 107.1m^2. Phần diện tích đất có nhà 02 tầng của bà Ng là 115m^2 không bị vô hiệu.

Công nhận giấy nhượng đất được ký kết ngày 11/3/2003 được UBND phường Hải Thành xác nhận ngày 14/3/2003 giữa: Bên chuyển nhượng: bà Hoàng Thị Ng; bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Đăng Ch, bà Hoàng Thị T hợp pháp. Giao cho ông Lê Đăng Ch, bà Hoàng Thị T được sử dụng diện tích đất 103.8m^2, trong đó, đất ở 25m^2, đất trồng cây lâu năm khác 78.8m^2.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng h buộc Công ty TNHH Hoàng Q phải trả cho Ngân hàng h số tiền gốc và lãi trong hạn, quá hạn, lãi chậm trả tính đến ngày 27/9/2023 với tổng số tiền là ngày 27/9/2023 là 10.686.069.779 đồng, trong đó,

số tiền gốc là 3.229.899.000 đồng; số tiền lãi trong hạn 907.557.050 đồng, lãi quá hạn 6.548.613.729 đồng. Đình chỉ yêu cầu về khoản lãi chậm trả 73.736.083 đồng Ngân hàng.

Kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi thi hành xong các khoản nợ trên, bên phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thi hành theo mức lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty TNHH Hoàng Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam, thì Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm đã thế chấp.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn "Tranh chấp hợp đồng hợp đồng thế chấp tài sản" đây là vụ án dân sự tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với bị đơn để giải quyết yêu cầu trả tiền theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là "tranh chấp hợp đồng tín dụng, và xử lý tài sản thế chấp" phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập các bên đương sự đến. Tòa án để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các bên không thoả thuận được về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án đã ra Quyết định xét xử vụ án; Quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa lần thứ hai bà V, bà T vắng mặt. HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đăng Ch yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010, được ký giữa: Bên nhận thế chấp (sau đây gọi tắt bên A) Quỹ tín dụng T - Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng H, Chi nhánh Quảng Bình); bên thế chấp (sau đây gọi tắt bên B) Hộ bà Hoàng Thị Ng; bên vay vốn (sau đây giọ tắt bên C) Công ty TNHH Hoàng Q. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, địa chỉ tại phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, diện tích 163m^2, do UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2006 mang tên hộ bà Hoàng Thị Ng đã được công chứng ngày 21/5/2010 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ngày 25/5/2010 vô hiệu phần đất có nhà 02 tầng của ông Ch, bà T với diện tích đất 103.8m^2, diện tích nhà 88.5m^2.

[3.1] Ngày 10/12/1994 bà Hoàng Thị Ng (đã chết) có Giấy báo giao quyền sử dụng đất số 60GB do UBND phường Hải Thành ký sau đó bà làm nhà một tầng đổ bê tông cốt thép đến năm 2006 làm thêm tầng 2 và ở cho đến nay. Ngày 11/3/2003, bà Ng làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ch và vợ bà T phần đất còn lại sau khi bà Nguyệt đã làm nhà định tại cụ thể tại Điều 1 của hợp đồng là "*Bà Hoàng Thị Ng đồng ý chuyển nhượng phần đất còn lại theo giấy báo giao quyền sử dụng đất số 60/GB ngày 10/12/1994 của UBND phường Hải Thành".* Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Ng, ông Ch, bà T làm nhà tạm năm 2004 (nhà cấp 4 tường xây gạch không có trụ bê tông đơn giản) đến năm 2006 ông Ch phá dỡ nhà cũ xây lại nhà bê tông cốt thép đổ 1 tầng với diện tích 88.5m^2 ở từ đó đến năm 2016 ông Chinh, bà Tình làm thêm tầng 2 và lợp mái.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà Ng, ông Ch, bà T khi bà Ng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng được UBND phường Hải Thành ký xác nhận, quá trình sử dụng đất ông Ch, bà T hàng năm đã nộp thuế sử dụng đất từ năm 2008 đến năm 2022 cho UBND phường, khi ông Ch, bà T làm nhà có nộp các lệ phí như thuế "thầu xây dựng có phiếu thu ngày 09/01/2007" "Thuê thầu xây dựng nhà ở có phiếu thu ngày 09/6/2016" do UBND phường Hải Thành thu thuế.

[3.2] Như vậy, xác định được sau khi mua đất ông Ch, bà T đã làm nhà và nộp các loại thuế cho UBND phường Hải Thành nên không có Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc cá nhân nào phản đối việc ông Ch, bà T nhận chuyển nhượng đất từ bà Ng và xây dựng nhà ở từ đó đến nay đất, nhà của ông Ch, bà T có khuôn viên, riêng hợp pháp. Căn cứ vào tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân tối cao hướng dẫn áp dụng trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình được hướng dẫn như sau:

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15-10-1993. Tuy hướng dẫn này của bộ luật tố tụng đân sự, và luật đất đai cũ nhưng với tinh thần của Nghị quyết đã nêu rõ.

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội, trái;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này. ….

b.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại iểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch. Đối chiếu với hương dẫn trên trong trường hợp ông Chinh, bà Tình nhận chuyển nhượng đất bà Nguyệt đã làm nhà kiên cố 02 tầng ở từ năm 2003, bên bán không phản đối, cơ nhà nước có thẩm quyền không xử lý hành chính nên Toà án vẫn công nhận hợp đồng cho ông Ch, bà T là hợp pháp.

[3.3] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010, được ký giữa: Ngân hàng H, chi nhánh Quảng Bình; bên thế chấp bà Hoàng Thị Ng; bên vay vốn Công ty TNHH Hoàng Q. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, địa chỉ tại phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, bà Hoàng Thị Nguyệt đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ngày 25/5/2010. Như vậy, trình tự thủ tục của Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật. Tài sản trên đất của bà Ng nên Công ty có quyền tự định đoạt tài sản của mình. Theo hợp đồng thế chấp tài sản thì bà Ng đã ký vào hợp đồng thế chấp, hợp đồng thế chấp đã được công chứng. Nhưng tài sản trên bà Ng đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Ch, bà T, thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng đất ở ông Ch đã làm nhà tạm năm 2003, là nhà đổ tầng 1 năm 2006, làm tầng 2 năm 2016, hàng năm đã nộp thuế đất nông nghiệp cho nhà nước, khi làm nhà năm 2006 và 2016 đã nộp thuế xây dựng cho UBND phường, có hàng khuôn viên riêng không ai phản đối, không tranh chấp. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng thể hiện chỉ có 01 ngôi nhà của bà Ng không thể hiện ngôi nhà của ông Ch, bà T, nhưng khi làm hợp đồng thế chấp lại Ngân hàng, công chứng, bà Ng lại tự ghi thêm một ngôi nhà của ông Ch, bà T vào để đưa vào thế chấp khi đó vợ chồng ông Ch bà T không hay biết.

Việc Ngân hàng, bà Ng, Công chứng tự đưa nhà của ông Ch, bà T vào thế chấp qua hoà giải cũng như tại phiên toà đại diện phòng công chứng trình bày: Theo giấy chứng nhận quyền sử đất thể hiện nhà của bà Ng, không thể hiện nhà của anh Ch nên khi công chứng phải xác định được tài sản không nằm trong giấy chứng nhân quyền

sử đất là tài sản của ai. Công chứng viên chỉ xác nhận theo nội dung của hợp đồng dẫn đến trên đất có nhà của ông Ch, bà T mà không biết. Trong trường hợp này nếu có vi phạm hợp đồng thì sẽ vi phạm về phần nhà ở của ông Ch, bà T, nhà ở của bà Ng không vi phạm hợp đồng. Và ý kiến của người đại diện hợp pháp của bà Ng ông B cũng đã thừa nhận nhà của ông Ch, bà T, mẹ ông không thế chấp phần đất đã bán và nhà của ông Ch, bà T.

Như vậy hợp đồng thế chấp trên mặc dùng hình thức của hợp đồng thế chấp theo trình tự quy định của pháp luật. Nhưng về nội dung không đúng quy định của pháp luật, khi đất nhà của ông Ch, bà T đã ở kiên cố có khuôn viên riêng nhưng khi làm hợp đồng thế chấp các bên không đi thẩm định, xác minh nên dẫn đến nhà, đất của Ch, bà T khi chưa được sự đồng ý của ông Ch, bà T thì bà Ng đưa đi thế chấp là không đúng với quy định tại Điều 317, 318, 320, 321, 322, 323 và Điều 326 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng, bà Ng, Công ty TNHH Hoàng Q bị vô hiệu 01 phần có nhà của ông Ch, bà T.

* Phần có nhà của ông Ch, bà T là 103.8m^2 đất, nhà 02 tầng mỗi tầng 88.5m^2 bị vô hiệu, và công nhận cho ông Ch, bà T về diện tích đất và ngôi nhà trên đất có các kích thước cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp quy hoạch đường giao thông có kích thước từ điểm 01 đến điểm 02 là 1.61m, từ điểm 02 đến điểm 2a là 1.38m, từ điểm 02a đến điểm 03 là 0.73m, từ điểm 03 đến điểm 04 là 16.78m, từ điểm 04 đến điểm 05 là 0.62m, từ điểm 05 đến điểm 06 là 0.84m.

- Phía Tây Nam giáp đất bà Ng có kích thước từ điểm 09 đến điểm 10 là 0.84m, từ điểm 10 đến điểm 12 là 0.67m, từ điểm 12 đến điểm 13 là 16.73m, từ điểm 13 đến điểm 15 là 2.16m, từ điểm 15 đến điểm 16 là 1.61m.

- Phía Tây Bắc giáp RPH 02 có kích thước từ điểm 01 đến điểm 16 là 4.54m.

- Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 06 đến điểm 09 là 4.82m.

* Phần tài sản không bị vô hiệu thuộc tài sản thế chấp và được xử lý để thu hồi nợ gồm:

Diện tích đất 110.6m^2, trong đó, đất ở 90m^2, đất trồng cây lâu năm khác 20.6m^2, được tách ra từ thửa đất 10, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, diện tích 163m^2 (diện tích thực tế 222.1m^2), do UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2006 mang tên hộ bà Hoàng Thị Ng.

Diện tích đất 110.6m^2, trên phần diện tích đất này có 02 tầng diện tích 89.7m^2 của bà Nguyệt, có tứ cận kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất bà Ng có kích thước từ điểm 09 đến điểm 10 là 0.84m, từ điểm 10 đến điểm 11 là 0.36m, từ điểm 11 đến điểm 13 là 17.04m, từ điểm 13 đến điểm 14 là 0.87m, từ điểm 14 đến điểm 16 là 2.89m,.

- Phía Tây Nam giáp thửa đất số 53 có kích thước từ điểm 17 đến điểm 18 là 2.87m, từ điểm 18 đến điểm 19 là 0.97m, từ điểm 19 đến điểm 20 là 16.97m, từ điểm 20 đến điểm 21 là 0.43m, từ điểm 21 đến điểm 22 là 0.83m.

- Phía Tây Bắc giáp RPH 02 có kích thước từ điểm 16 đến điểm 17 là 4.59m.

- Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 09 đến điểm 22 là 5.10m.

Hiện tại bà Ng sử dụng vượt quá 4.4m^2 đất ở phía Đông Nam thuộc quy hoạch đường giao thông phần đất không thuộc diện thế chấp, khi nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bà Ng (đã chết) ông B trả lại thì ông Bình có trách nhiệm trả lại.

Hợp đồng thế chấp tài sản bà Ng đã thỏa thuận, bên nhận thế chấp được xử lý tài sản để thu hồi nợ, Ngân hàng đã có thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn nợ vay đối với Công ty là có căn cứ, đúng với thoả thuận của các bên tại các Hợp đồng thế chấp. Về xử lý tài sản của bà Ng ông B đã thừa nhận và không có tranh chấp, khi Công ty không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp này để thu hồi nợ.

[4] Xét yêu cầu của yêu cầu độc lập của Ngân hàng h yêu cầu Công ty TNHH yêu cầu Công ty TNHH Hoàng Q trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 27/9/2023 là 10.686.069.779 đồng, trong đó, số tiền gốc là 3.229.899.000 đồng; số tiền lãi trong hạn 907.557.050 đồng, lãi quá hạn 6.548.613.729 đồng.

Quỹ tín dụng T - Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng H - Chi nhánh Quảng Bình) đã cho Công ty TNHH Hoàng Q vay vốn qua các Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0222/2009/HĐTD ngày 18/5/2009; Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0139/2010/HĐTD ngày 18/5/2010; Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0295/2010/HĐTD ngày 26/8/2010; Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0264/2010/HĐTD ngày 03/9/2010; Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0134/2011/HĐTD ngày 05/4/2011; Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0292/2011/HĐTD ngày 20/7/2011; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0299/2011/HĐTD ngày 25/7/2011; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0365/2012/HĐTD ngày 21/9/2012.

Sau khi ký kết các hợp đồng nên trên Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty với số tiền gốc 5.865.000.000 đồng, Công ty đã trả được gốc 2.635.101.000 đồng còn lại gốc 3.229.899.000 đồng và lãi trên số nợ gốc chưa trả. Như vậy, toàn bộ hồ sơ vay vốn cũng như hợp đồng tín dụng do tổ chức hoạt động tín dụng là Ngân hàng và bị đơn Công ty ký kết, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, khi tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp quy định của Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự 2015. Về nội dung tuân theo các quy định của Điều 463, 465, 466, 470 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 91 và 95 của Luật tổ chức tín dụng 2010, các Hợp đồng ký kết có hiệu lực đã được các bên thực hiện, Công ty đã nhận được số tiền vay vốn do phía Ngân hàng giải ngân, sau đó công ty đã trả được số tiền gốc và một số tiền lãi nay còn lại chưa trả được nợ dẫn đến nợ kéo dài nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nợ yêu cầu Công ty trả nợ, tạo điều kiện cho Công ty trả nợ nhưng vẫn không thực hiện việc trả nợ nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng. Tại phiên toà phía bị đơn đã thừa nhận khoản vay trên đã trả được một số tiền gốc và lãi theo từng hợp đồng như Ngân hàng đã trình bày, số tiền còn lại do dịch bệnh covid 19 nên không kinh doanh được, dẫn đến không trả được nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và nợ lãi chậm trả.

Do đó, Công ty TNHH Hoàng Q có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với số tiền

gốc và lãi tính đến ngày 27/9/2023 là 10.686.069.779 đồng, trong đó, số tiền gốc là 3.229.899.000 đồng; số tiền lãi trong hạn 907.557.050 đồng, lãi quá hạn 6.548.613.729 đồng là đúng quy định tại Điều 466, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 0098/2010/HĐTC ngày 26/08/2010; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 0193/2011/PLHĐ ngày 30/9/2011, được ký kết giữa: Bên nhận thế chấp: Quý tín dụng T – Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng h– Chi nhánh Quảng Bình); bên thế chấp: Công ty TNHH Hoàng Q;

Để đảm bảo khoản tiền vay, giữa Ngân hàng và Công ty có ký hợp đồng thế chấp Tài sản số 0098/2010/HĐTC ngày 26/08/2010; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 0193/2011/PLHĐ ngày 30/9/2011; Đăng ký Rơ moóc, sơmi rơ moóc, tên chủ xe Công ty TNHH Hoàng Q, nhãn hiệu Hyundai, màu trắng ghi, biên số đăng ký 73R – 0113, do phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Quảng Bình, cấp ngày 28/5/2010. Tài sản thế chấp là xe đầu kéo đăng ký tên Công ty nên Công ty có quyền được thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn bên ký kết phải có nghĩa vụ thi hành. Mặt khác, tại Điều 6 Hợp đồng các bên đã thỏa thuận, bên nhận thế chấp được xử lý tài sản để thu hồi nợ. Ngân hàng đã có thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn nợ vay đối với Công ty nên trong trường hợp Công ty không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[6] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 0092/2012/HĐTC ngày 31/08/2012; được ký kết giữa: Bên thế chấp: Ông Hoàng Hải B, bà Nguyễn Thị Thuý V; Bên nhận thế chấp: Quỹ tín dụng T– Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng h– Chi nhánh Quảng Bình); bên được cấp tín dụng: Công ty TNHH Hoàng Q;

Để đảm bảo khoản tiền vay, giữa Ngân hàng và Công ty có ký hợp đồng thế chấp tài sản thế chấp, để thế chấp thửa đất số 660, tờ bản đồ số 01, diện tích 3388m^2, địa chỉ thửa đất tại xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL098733 , số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00413 do UBND huyện Bố Trạch cấp ngày 31/7/2012, mang tên ông Hoàng Hải B, bà Nguyễn Thị Thuý V, được UBND xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch chưunsg thực vào ngày 17/9/2012.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được chứng thực theo trình tự quy định. Như vậy, trình tự thủ tục của Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, UBND xã thực hiện việc chứng thực đúng quy định của pháp luật. Tài sản đất, nhà được mang tên ông H, bà V nên có quyền tự định đoạt tài sản của mình. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì ông B, bà V, đã ký vào hợp đồng thế chấp, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực, việc thế chấp tài sản bảo đảm đúng quy định tại Điều 317, 318, 320, 321, 322 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tài sản được cấp quyền sử dụng cho ông B, bà V hạn sử dụng đến năm 2017, nên Toà án đã có công văn số 282/CV-TA ngày 27/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới gửi UBND xã Lý Trạch về việc ông B, bà v đã hết hạn sử dụng có cho ông B bà V tiếp tục gia hạn hay không. Tại Công văn số 381/UBND ngày 18/8/2023 của UBND xã Lý Trạch trả lời nếu ông B, bà V có nhu cầu thì vẫn được tiếp tục gia hạn. Do đó, ông B bà V vẫn đủ điều kiện để gia hạn, trong trường hợp Công ty không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[7] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0182/2009/HĐTC ngày 18/5/2009; phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 0142/2011/PLHĐ ngày 25/07/2011 được ký kết giữa: Bên nhận thế chấp: Quỹ tín dụng T– Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng h– Chi nhánh Quảng Bình); bên thế chấp: Công ty TNHH TMDV Hằng D; bên vay vốn: Công ty TNHH Hoàng Q.

Tài sản thế chấp là Xe ô tô đầu kéo nhãn hiệu FOTON theo Giấy đăng ký số: 000039 mang BKS: 73L-7020 do Phòng CSGT Công an tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/03/2008; Mang tên: Công ty TNHH TMDV Hằng D được đăng ký quyền sở hữu của Công ty TNHH TMDV Hằng D trình tự thủ tục của Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tài sản Công ty TNHH TMDV Hằng D đã đồng ý đưa xe vào thế chấp để cho Công ty TNHH Hoàng Q vay vốn. Như vậy, tài sản của Công ty TNHH TMDV Hằng D thì có quyền tự định đoạt tài sản của mình nên có hiệu lực pháp luật buộc các bên ký kết phải có nghĩa vụ thi hành. Mặt khác, tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 đã thỏa thuận, bên nhận thế chấp được xử lý tài sản để thu hồi nợ. Tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã thỏa thuận, bên nhận thế chấp được xử lý tài sản để thu hồi nợ. Ngân hàng đã có thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn nợ vay đối với Công ty TNHH Hoàng Q. Do đó, trong trường hợp Công ty vay vốn không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[8] Về án phí:

- Yêu cầu của ông Ch được chấp nhận nên ông Ch không phải chịu án phí , trả lại cho ông Chinh số tiền 300.000 đồng.

- Bị đơn bà Ng phải chịu án phí nhưng bà Ng đã chết ông B là người đại diện hợp pháp của bà Ng phải chịu án phí 300.000 đồng để nộp ngân sách Nhà nước.

- Yêu cầu độc lập của Ngân hàng h được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây là 59.256.000 đồng.

- Công ty TNHH Hoàng Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền gốc và lãi: 10.686.069.779 đồng là 112 triệu cộng 0,1% của phần giá trị có tài sản tranh chấp vượt 4 tỷ: (6.686.069.779 đồng x 0,1% = 6.686.000 đồng), để nộp ngân sách Nhà nước là 112.000.000 đồng + 6.686.000 đồng = 118.686.000 đồng.

[9] Về chi phí thẩm định xem xét tại chổ: ông Chinh đã chi 5.700.000 đồng ông Chinh tự chịu không yêu cầu Toà án giải quyết.

[10]. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117, 119, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 324, 405, 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 688, 124, khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 78 Luật doanh nghiệp 2020; Các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 306 của Luật Thương mại 2005; Các Điều 166, 167, 179 của Luật đất đai 2013 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đăng Ch về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010, được ký giữa: Bên nhận thế chấp: Quỹ tín dụng T - Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng H, Chi nhánh Quảng Bình); bên thế chấp: Hộ bà Hoàng Thị Ng; bên vay vốn: Công ty TNHH Hoàng Q. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, địa chỉ tại phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, diện tích 163m^2 (diện tích thực tế 222.1m^2), do UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2006 mang tên hộ bà Hoàng Thị Ng đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình vào ngày 21/5/2010 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ngày 25/5/2010, vô hiệu 01 phần có đất, nhà 02 tầng của ông Lê Đăng Ch, bà Hoàng Thị T với diện tích đất là 103.8m^2. Phần diện tích đất có nhà 02 tầng của bà Hoàng Thị Ng là 110.6m^2 đất không bị vô hiệu.

2. Công nhận giấy nhượng đất được ký kết ngày 11/3/2003 được UBND phường Hải Thành xác nhận ngày 14/3/2003 giữa: Bên chuyển nhượng: bà Hoàng Thị Ng; bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Đăng Ch, bà Hoàng Thị T hợp pháp. Giao cho ông Lê Đăng Ch, bà Hoàng Thị T được sử dụng diện tích đất 103.8m^2, trong đó, đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm khác 43.8m^2, được tách ra từ thửa đất 10, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, diện tích 163m^2 (diện tích thực tế 222.1m^2), do UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2006 mang tên hộ bà Hoàng Thị Ng.

Diện tích giao cho ông Ch, bà T sử dụng là 103.8m^2 đất, trên đất có ngôi nhà 02 tầng diện tích mỗi tầng 88.5m^2 của ông Ch, bà T. Không thuộc trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp.

Diện tích đất 103.8m^2, giao cho ông Ch, bà T có tứ cận kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp quy hoạch đường giao thông có kích thước từ điểm 01 đến điểm 02 là 1.61m, từ điểm 02 đến điểm 2a là 1.38m, từ điểm 02a đến điểm 03 là 0.73m, từ điểm 03 đến điểm 04 là 16.78m, từ điểm 04 đến điểm 05 là 0.62m, từ điểm 05 đến điểm 06 là 0.84m.

- Phía Tây Nam giáp đất bà Ng có kích thước từ điểm 09 đến điểm 10 là 0.84m, từ điểm 10 đến điểm 12 là 0.67m, từ điểm 12 đến điểm 13 là 16.73m, từ điểm 13 đến điểm 15 là 2.16m, từ điểm 15 đến điểm 16 là 1.61m.

- Phía Tây Bắc giáp RPH 02 có kích thước từ điểm 01 đến điểm 16 là 4.54m.

- Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 06 đến điểm 09 là 4.82m.

Hiện nay ông Ch, bà T có sử dụng ở phía Đông Nam vượt quá 3.3m^2 đất thuộc quy hoạch đường giao thông. Khi nào Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu ông Ch, bà T trả lại thì ông Ch, bà T có trách nhiệm trả lại.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng h buộc Công ty TNHH Hoàng Q phải trả cho Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam số tiền gốc và lãi trong hạn, quá hạn, tính đến ngày 27/9/2023 với tổng số tiền là 10.686.069.779 đồng *(Ghi bằng chữ: mười tỷ, sáu trăm tám mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi chín ngàn, bảy trăm bảy*

mươi chín đồng), trong đó, số tiền gốc là 3.229.899.000 đồng; số tiền lãi trong hạn 907.557.050 đồng, lãi quá hạn 6.548.613.729 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu về khoản lãi chậm trả 73.736.083 đồng, do Ngân hàng h rút yêu cầu.

Kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi thi hành xong các khoản nợ trên, bên phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thi hành theo mức lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0222/2009/HĐTD ngày 18/5/2009; Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0139/2010/HĐTD ngày 18/5/2010; Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0295/2010/HĐTD ngày 26/8/2010; Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0264/2010/HĐTD ngày 03/9/2010; Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0134/2011/HĐTD ngày 05/4/2011; Hợp đồng tín dụng trung hạn số: 0292/2011/HĐTD ngày 20/7/2011; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0299/2011/HĐTD ngày 25/7/2011; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0365/2012/HĐTD ngày 21/9/2012.

5. Trường hợp Công ty TNHH Hoàng Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng h, thì Ngân hàng h có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm sau:

5.1. Tài sản của ông Hoàng Hải B và bà Nguyễn Thị Thuý V thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 0092/2012/HĐTC ngày 31/08/2012; được ký kết giữa: Bên thế chấp: Ông Hoàng Hải B, bà Nguyễn Thị Thuý V; Bên nhận thế chấp: Quỹ tín dụng T– Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng h– Chi nhánh Quảng Bình); bên được cấp tín dụng: Công ty TNHH Hoàng Q.

Tài sản thế chấp là thửa đất số 660, tờ bản đồ số 01, diện tích 3388m^2, địa chỉ thửa đất tại xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL098733 , số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00413 do UBND huyện Bố Trạch cấp ngày 31/7/2012, mang tên ông Hoàng Hải B, bà Nguyễn Thị Thuý V, được UBND xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch chứng thực vào ngày 17/9/2012.

5.2. Tài sản của Công ty TNHH Hoàng Q thế chấp Hợp tại đồng thế chấp tài sản số 0098/2010/HĐTC ngày 26/08/2010; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 0193/2011/PLHĐ ngày 30/9/2011, được ký kết giữa: Bên nhận thế chấp: Quỹ tín dụng T – Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng h– Chi nhánh Quảng Bình); bên thế chấp: Công ty TNHH Hoàng Q.

Tài sản thế chấp xe Rơ moóc, sơmi rơ moóc, tên chủ xe Công ty TNHH Hoàng Q, nhãn hiệu Hyundai, màu trắng ghi, biên số đăng ký 73R – 0113, do phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Quảng Bình, cấp ngày 28/5/2010.

5.3. Tài sản của Công ty TNHH TMDV Hằng D thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0182/2009/HĐTC ngày 18/5/2009; phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 0142/2011/PLHĐ ngày 25/07/2011 được ký kết giữa: Bên nhận thế chấp: Quỹ tín dụng T– Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng h– Chi nhánh Quảng Bình); bên thế chấp: Công ty TNHH TMDV Hằng D; bên vay vốn: Công ty TNHH Hoàng Q.

Tài sản thế chấp là Xe ô tô đầu kéo nhãn hiệu FOTON theo Giấy đăng ký số: 000039 mang BKS: 73L-7020 do Phòng CSGT Công an tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/03/2008; Mang tên: Công ty TNHH TMDV Hằng D.

5.4. Tài sản của bà Hoàng Thị Ng thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0045/2010/HĐTC ngày 18/5/2010, được ký kết giữa: Bên nhận thế chấp: Quỹ tín dụng t-Chi nhánh Quảng Bình (nay Ngân hàng H - Chi nhánh Quảng Bình); bên thế chấp: Hộ bà Hoàng Thị Ng; bên vay vốn: Công ty TNHH Hoàng Q.

Tài sản thế chấp là 01 phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12, diện tích 163m^2, (diện tích thực tế sử dụng 222.1m^2), địa chỉ thửa đất tại phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2006 mang tên bà Hoàng Thị Ng, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình công chứng ngày 21/5/2010, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ngày 25/5/2010.

* Phần tài sản đất, nhà của bà Ng thuộc tài sản thế chấp và được xử lý để thu hồi nợ là:

Diện tích đất 110.6m^2, trong đó, đất ở 90m^2, đất trồng cây lâu năm khác 20.6m^2, được tách ra từ thửa đất 10, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, diện tích 163m^2 (diện tích thực tế 222.1m^2), do UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2006 mang tên hộ bà Hoàng Thị Ng, trên đất có nhà 02 tầng của bà Ng mỗi tầng có diện tích 89.7m^2.

Diện tích đất 110.6m^2, có tứ cận kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất bà Ng có kích thước từ điểm 09 đến điểm 10 là 0.84m, từ điểm 10 đến điểm 11 là 0.36m, từ điểm 11 đến điểm 13 là 17.04m, từ điểm 13 đến điểm 14 là 0.87m, từ điểm 14 đến điểm 16 là 2.89m,.

- Phía Tây Nam giáp thửa đất số 53 có kích thước từ điểm 17 đến điểm 18 là 2.87m, từ điểm 18 đến điểm 19 là 0.97m, từ điểm 19 đến điểm 20 là 16.97m, từ điểm 20 đến điểm 21 là 0.43m, từ điểm 21 đến điểm 22 là 0.83m.

- Phía Tây Bắc giáp RPH 02 có kích thước từ điểm 16 đến điểm 17 là 4.59m.

- Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 09 đến điểm 22 là 5.10m.

Hiện tại bà Ng sử dụng vượt quá 4.4m^2 đất ở phía Đông Nam thuộc quy hoạch đường giao thông, khi nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bà Ng (đã chết) ông B trả lại thì ông B có trách nhiệm trả lại.

6. Kèm theo Bản án có Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của bà Hoàng Thị Ng, ông Lê Đăng Ch, bà Hoàng Thị T do Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà ký ngày 27/9/2023 và sơ đồ hiện trạng thửa đất chung của bà Ng, ông Ch, bà T ngày 28/6/2023.

Để xác định vị trí phần đất của bà Ng có diện tích 110.6m^2 đất, nhà có diện tích mỗi tầng có diện tích 89.7m^2, được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Vị trí đất của ông Ch, bà T có diện tích 103.8m^2, nhà 02 tầng mỗi tầng có diện tích 88.5m^2, không thuộc diện xử lý tài sản thế chấp mà công nhận cho ông Ch, bà T.

7. Chi phí tố tụng: Ông Ch đã nộp 5.700.000 đồng để chi phí cho việc thẩm định ông Ch tự chịu.

8. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Hoàng Hải B phải chịu án phí 300.000 đồng để nộp ngân sách Nhà nước.

- Ông Lê Đăng Ch không phải chịu án phí. Trả lại cho ông Ch số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới theo biên lai số 0001454 ngày 08/3/2023.

- Buộc Công ty TNHH Hoàng Q phải chịu án phí sơ thẩm 118.686.000 đồng, để nộp ngân sách Nhà nước.

- Ngân hàng h không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng h số tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.256.000 đồng theo biên lai số 0001586 ngày 04/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 27/9/2023; các đương sự vắng mặt tại phiên toà hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND TP Đồng Hới;
- TAND Tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THA DS TP Đồng Hới;
- Các đương sự.
- Lưu án, Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Hoàng Văn Lộc