

**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: 08/2017/KDTM-ST

Ngày: 17/11/2017

V/v: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;
Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; Yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu",

**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 Nguyễn Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Đức Bản và bà Nguyễn Thị Vòng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa - Thư ký Tòa án.

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

Trong các ngày 30 tháng 10 và ngày 17 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/TLST-KDTM ngày 30 tháng 3 năm 2015 (đã được tạm đình chỉ và có Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án; Quyết định nhập vụ án số 01/2017/QĐST-KDTM ngày 08/6/2017), về các tranh chấp: "Hợp đồng tín dụng", "Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh"; "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2017/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; Địa chỉ: Số 18 đường Tr, phường M, quận T, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh - Chủ tịch Hội đồng thành viên;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân S - Phó giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh Quảng Bình, theo các văn bản ủy quyền: Quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N; Quyết định ủy quyền số 809/QĐ-NHNoQB-TH ngày 24/7/2017 của Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình (Thay thế Quyết định ủy quyền số 113/NHNo-HCNS ngày 21/01/2015), ông S có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trương Quang Th, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH một thành viên Đ, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Số 44 đường T, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông Th có mặt.

2- *Bị đơn:* Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N;

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Minh H - Giám đốc, có mặt.

3- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Số 11, đường L, tổ dân phố 4, phường M, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông S, bà Th vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Quốc D (tên gọi khác Lý Hoài X), theo giấy uỷ quyền ngày 07/8/2017; địa chỉ: Số 10/16 đường Ng, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông D có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T: Luật sư Dương Thị Thuý H, Văn phòng Luật sư M - Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Số 07 đường H, phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, bà H có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

- Ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th; địa chỉ: Số 61, đường Th, thôn 7, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, bà Th vắng mặt, ông T có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Thị Th: Ông Nguyễn Quốc D (tên gọi khác Lý Hoài X), theo giấy uỷ quyền ngày 07/8/2017; địa chỉ: Số 10/16 đường Ng, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông D có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

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

- Phòng Công chứng S; địa chỉ: Đường Q, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo uỷ quyền: Bà Bùi Thị Thu H, theo văn bản uỷ quyền số 91/GUQ-PCC ngày 29/9/2017, có mặt.

- Bà Hoàng Thị Lệ H - Công chứng viên - Trưởng phòng Công chứng S; địa chỉ: Đường Q, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Ông Trần Văn L - nguyên là Công chứng viên, Phòng Công chứng S, hiện công tác tại Sở T; địa chỉ: Số 183, đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Bà Trần Thị A; địa chỉ: Thôn 4, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh; cùng trú tại địa chỉ: Thôn 4, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông N và bà Kh có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền cho ông N, bà Kh: Ông Vũ Xuân H; địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy uỷ quyền lập ngày 21/9/2017, ông H có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà Kh: Luật sư Võ Bá H, Văn phòng Luật sư M - Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Số 07 đường H, phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N và các lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, trình bày: Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Quảng Bình (tên viết tắt A chi nhánh tỉnh Quảng Bình) và Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N ký kết các Hợp đồng

và Phụ lục Hợp đồng tín dụng sau đây: Hợp đồng tín dụng số 338/2010/HĐTD, ngày 12/8/2010; Phụ lục Hợp đồng số 30/2011/PLHĐ, ngày 24/01/2011; Phụ lục Hợp đồng số 113/2011/PLHĐ, ngày 15/3/2011; Hợp đồng tín dụng số 159/2011/HĐTD, ngày 01/4/2011; Hợp đồng tín dụng số 188/2011/HĐTD, ngày 13/4/2011. Tổng số tiền Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N vay theo các hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng nêu trên là: 15.333.399.000 đồng; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 14,5%/năm; lãi suất của từng lần nhận nợ được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng N từng thời kỳ.

Để đảm bảo cho các khoản vay tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N và những người có liên quan như: Bà Trịnh Thị Huyền N; ông Nguyễn Trường S; bà Hoàng Thị T; vợ chồng ông Dương Minh H và bà Trần Thị A; vợ chồng ông Lê Chí Q và bà Trương Thị Th; vợ chồng ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th; vợ chồng ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T có ký kết với Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình các Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh sau đây: Hợp đồng thế chấp số 18/2008/HĐTC ngày 08/04/2008; Hợp đồng thế chấp số 229B/2009/HĐTC ngày 07/04/2009; Hợp đồng thế chấp số 08/2009/HĐTC ngày 05/01/2009 và Hợp đồng bổ sung số 338/2009/HĐTC-PL ngày 10/08/2010; Hợp đồng thế chấp số 229D/2009/HĐTC ngày 07/04/2009; Hợp đồng thế chấp số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009; Hợp đồng thế chấp số 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010; Hợp đồng thế chấp số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010; Hợp đồng thế chấp số 30A/2011/HĐTC ngày 20/01/2011; Hợp đồng thế chấp số 30B/2011/HĐTC ngày 20/01/2011; Hợp đồng thế chấp số 113/2011/HĐTC ngày 14/03/2011.

Sau khi các bên ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, bảo lãnh nêu trên, phía Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình đã tiến hành giải ngân số tiền vay cho phía Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, tổng số tiền đã giải ngân cho Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N là 15.333.399.000 đồng. Quá trình giải ngân phía Ngân hàng đã tiến hành kiểm tra việc sử dụng vốn vay của doanh nghiệp đúng mục đích vay vốn.

Sau khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N đã trả được (bao gồm cả số tiền của những người thế chấp, bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N theo phạm vi bảo đảm tại các Hợp đồng thế chấp để rút tài sản thế chấp ra khỏi Ngân hàng, sau khi được Ngân hàng giám lãi) tổng cộng là: 7.029.319.235 đồng, trong đó nợ gốc: 6.537.599.000 đồng, nợ lãi: 491.720.235 đồng, gồm:

- Bà Trịnh Thị Huyền N trả số tiền nợ gốc: 1.470.612.500 đồng, số tiền lãi: 81.387.500 đồng, hoàn thành nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp số 229B/2009/HĐTC ngày 07/04/2009.

- Ông Nguyễn Trường S trả số tiền nợ gốc: 1.700.000.000 đồng, số tiền lãi 118.797.500 đồng, hoàn thành nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp số 30A/2011/HĐTC ngày 20/01/2011 và hợp đồng thế chấp số 30B/2011/HĐTC ngày 20/01/2011.

- Bà Hoàng Thị T trả số tiền nợ gốc: 1.095.206.250 đồng, số tiền lãi: 34.793.750 đồng, hoàn thành nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp số 08/2009/HĐTC ngày 05/01/2009 và hợp đồng bổ sung số 338/2009/HĐTC-PL ngày 10/08/2010.

- Ông Lê Chí Q và bà Trương Thị Th trả nợ số tiền gốc: 1.200.000.000 đồng, số tiền lãi: 200.000.000 đồng, hoàn thành nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp số 113/2011/HĐTC ngày 14/03/2011.

- Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N bán tài sản là xe ô tô, máy công trình trả nợ theo nghĩa vụ bảo đảm, gồm nợ gốc 1.071.780.250 đồng, số tiền lãi: 56.741.485 đồng, trong đó:

+ Trả nợ gốc số tiền 600.000.000 đồng, số tiền lãi 21.537.500 đồng, hoàn thành nghĩa vụ tại Hợp đồng thế chấp số 18/2008/HĐTC ngày 08/04/2008.

+ Trả nợ gốc số tiền 471.780.250 đồng, số tiền lãi 35.203.985 đồng tại hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009. Giá trị tài sản thế chấp còn lại tại hợp đồng thế chấp này là 1.256.000.000 đồng, phạm vi bảo đảm còn lại cho số nợ vay gốc 447.401.000 đồng và lãi phát sinh.

Số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh còn lại của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N, phía Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình đã thông báo nhiều lần và tạo điều kiện, hỗ trợ về mọi mặt, nhưng Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N và các bên thế chấp, bảo lãnh còn lại vẫn lẩn tránh trách nhiệm trong việc trả nợ và không thực hiện nghĩa vụ của mình theo như cam kết trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/10/2017, Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N còn nợ Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Quảng Bình theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, tổng số tiền là 12.749.211.799 đồng, trong đó nợ gốc 8.795.800.000 đồng, nợ lãi 3.953.411.799 đồng. Khoản nợ còn lại này bao gồm khoản nợ không có đảm bảo và khoản nợ có đảm bảo. Khoản nợ có đảm bảo bằng các Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh còn lại sau đây:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009 ký kết giữa Ngân hàng N - chi nhánh tỉnh Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N (Bên thế chấp). Tài sản thế chấp gồm toàn bộ xe ô tô và xe máy công trình, tổng giá trị tài sản là 1.866.000.000 đồng, phạm vi bảo đảm theo hợp đồng là 933.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản thế chấp còn lại: 1.256.000.000 đồng, phạm vi bảo đảm còn lại cho số nợ vay gốc là 447.401.000 đồng và lãi phát sinh.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 ký giữa ông Dương Minh H và bà Trần Thị A với Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh Quảng Bình, để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, do UBND thị xã Đồng Hới (cũ) tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị H; diện tích đất 202m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số 4; vị trí lô đất: Xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; tài sản trên đất: Nhà ở 3 tầng kiên cố, diện tích xây dựng 105m², diện tích sử dụng 315m²; Nhà ở 2 tầng kiên cố, diện tích xây dựng 95m², diện tích sử dụng 190m². Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 thì phạm vi bảo đảm cho số nợ vay gốc: 2.793.000.000 đồng và lãi phát sinh.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 được ký kết giữa ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình. Để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y435129, do UBND thị xã Đồng Hới (cũ), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16/6/2004 đứng tên hộ ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T, diện tích đất 173,9m², thửa đất số 26, tờ bản đồ số 06; vị trí lô đất: Phường M, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Tài sản trên đất: Nhà ở 2 tầng, diện tích xây dựng 132m², diện tích sử dụng 264m²; Nhà ở 1 tầng xây tường gạch, lợp Brô xi măng, diện tích 36m². Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 thì phạm vi bảo đảm cho số nợ vay gốc: 2.872.000.000 đồng và lãi phát sinh.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009 ký kết giữa ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th, để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 914751, do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/01/2007 đứng tên ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th. Diện tích đất 199,5m², thửa đất số 300, tờ bản đồ số 49. Vị trí lô đất: Thôn 7, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Tài sản trên đất: Nhà ở cấp 3, diện tích 120m²; Nhà ở cấp 4, diện tích 60m². Tổng diện tích xây dựng nhà ở của hai nhà là 180m². Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009, thì phạm vi bảo đảm số tiền vay gốc: 1.050.000.000 và lãi phát sinh.

Ngân hàng N khởi kiện với các nội dung:

- Buộc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền tạm tính đến ngày đến ngày xét xử sơ thẩm 30/10/2017 là 12.749.211.799 đồng, trong đó nợ gốc 8.795.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.953.411.799 đồng.

- Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện nghĩa vụ thế chấp, bảo lãnh trả nợ theo phạm vi thế chấp, phạm vi bảo đảm được thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp, gồm: Ông Dương Minh H và bà Trần Thị A phải trả số tiền nợ gốc: 2.793.000.000 đồng, số tiền lãi tạm tính đến ngày 30/10/2017 là: 1.253.285.611 đồng, tổng số tiền gốc và lãi phải trả là: 4.046.285.611 đồng; Ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T phải trả số tiền nợ gốc: 2.872.000.000 đồng, số tiền lãi tạm tính đến ngày 30/10/2017 là: 1.328.542.439 đồng, tổng số tiền cả gốc và lãi phải trả: 4.200.542.439 đồng; Ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th phải trả số tiền nợ gốc: 1.050.000.000 đồng, số tiền lãi tạm tính đến ngày 30/10/2017 là: 1.328.542.439 đồng, tổng số tiền cả gốc và lãi phải trả: 2.378.542.439 đồng.

- Sau ngày 30/10/2017 cho đến khi trả hết nợ gốc, đề nghị Toà án buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu thêm khoản tiền lãi theo lãi suất quy định tại các hợp đồng đã ký kết nêu trên.

- Đề nghị xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N và các người thế chấp, bảo lãnh gồm: ông Dương Minh H và bà Trần Thị A; ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T; ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th, theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm của từng hợp đồng.

* Bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N, đại diện theo pháp luật ông Dương Minh H - Giám đốc công ty tại các bản khai ngày 07/6/2017, ngày 31/8/2017 và ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà thừa nhận việc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N ký kết các hợp đồng tín dụng và số tiền đã giải ngân cho Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N; thừa nhận Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N và những người liên quan có ký các hợp đồng thế chấp, bảo lãnh cho Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N vay vốn theo các hợp đồng thế chấp; thừa nhận việc một số người thế chấp, bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N theo phạm vi bảo đảm trong hợp đồng để rút tài sản thế chấp ra khỏi Ngân hàng, như đại diện của nguyên đơn đã trình bày trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên toà xét xử. Đại diện bị đơn thừa nhận số nợ mà Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N còn nợ đến thời điểm hiện nay như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N không trả được các khoản nợ trên do tình hình kinh doanh của doanh nghiệp gặp khó khăn, không có nguồn để trả. Vì vậy, đại diện bị đơn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, đề nghị xử lý các tài sản đảm bảo của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N và những người liên quan để thu hồi nợ cho Ngân hàng như yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn trình bày tại phiên toà.

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

- Bà Trần Thị A: Tại bản khai ngày 31/8/2017, quá trình giải quyết vụ án và xác nhận tại phiên toà thừa nhận việc vợ chồng bà là ông Dương Minh H và Trần Thị A ký kết hợp đồng thế chấp 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 với Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình để thế chấp nhà và đất thuộc sở hữu của vợ chồng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N, với phạm vi bảo đảm được ghi trong hợp đồng. Do Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N và vợ chồng bà không trả được nợ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N theo phạm vi bảo đảm ghi trong hợp đồng.

- Ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh trong các bản khai gửi cho Toà án trình bày: Tài sản thế chấp mà ông Dương Minh H và bà Trần Thị A ký với ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 có vi phạm, đã xâm phạm đến quyền lợi của vợ chồng ông N, bà Kh, cụ thể trong tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp nêu trên, có một phần tài sản gồm ngôi nhà 02 tầng và quyền sử dụng đất là thuộc sở hữu

của ông N, bà Kh. Vì, trước đó năm 2004 ông Dương Minh H có lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ ông N, sau đó vợ chồng ông N, bà Kh đã làm ngôi nhà 02 tầng lên diện tích đất đó và sinh sống từ đó cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chỉ mới được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận, chưa tiến hành thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định vì toàn bộ diện tích đất này ông H bà A đã thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn làm ăn. Sau này ông H, bà A đã tự ý xác nhận tài sản đó của mình để đem đi thế chấp. Vì vậy, đề nghị Toà án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông bà. Tại phiên toà nguyên vọng của ông bà xin được thoả thuận với các bên có liên quan để thực hiện thay một phần nghĩa vụ cho ông H, bà A, lấy phần tài sản đã thế chấp thuộc sở hữu của mình ra khỏi Ngân hàng và tiến hành thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

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

- Ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T: Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án ông S bà T trình bày: Tháng 8 năm 2010 ông Dương Minh H, Giám đốc - Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp N có làm giấy "mượn thẻ đỏ" của vợ chồng ông S và bà T để thế chấp Ngân hàng N- Chi nhánh tỉnh Quảng Bình vay vốn kinh doanh, trong đó chỉ cam kết vay 01 tỷ đồng, nhưng do không tôn trọng cam kết, ông H đã tự ý vay lên số tiền 2.872.000.000 đồng. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 được ký kết giữa ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình có một số vi phạm sau: Vợ chồng ông S, bà T không đến Phòng công chứng để ký hợp đồng thế chấp; tại trang 2 và trang 4 của Hợp đồng thế chấp vợ chồng ông S, bà T không ký, trong khi đó nội dung trang 2 thể hiện nội dung về nghĩa vụ của người thế chấp, bảo lãnh số tiền gốc là 2.872.000.000 đồng. Việc ông H vi phạm cam kết vay vượt số tiền 1.872.000.000 đồng đã xâm hại đến lợi ích hợp pháp của gia đình ông S bà T. Ông S bà T khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, được Phòng Công chứng số 1 Quảng Bình công chứng ngày 10/8/2010 vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th: Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án trình bày: Tháng 02 năm 2007 ông Dương Minh H, Giám đốc - Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp N có làm giấy "mượn thẻ đỏ" của vợ chồng ông T, bà Th để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Quảng Bình. Ông H có viết giấy cam kết chỉ vay số tiền 400.000.000 đồng. Nhưng sau đó ông H không thực hiện đúng cam kết, đã thông đồng với cán bộ Ngân hàng vay vượt lên 1.050.000.000 đồng. Việc ký kết và công chứng Hợp đồng thế chấp số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009 vợ chồng ông T bà Th không đến tại Ngân hàng và Phòng công chứng để ký, chỉ có ông H đem hợp đồng về nhà cho vợ chồng ông T bà Th ký. Các trang của hợp đồng từ trang 01 đến trang 5, trong đó trang 02 hợp đồng ghi số tiền bảo lãnh thì vợ chồng ông T bà Th không ký. Ông T bà Th khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009, được Phòng Công chứng S công chứng ngày 07/04/2009 vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T và ông T bà Th, các đương sự trong vụ án có ý kiến như sau:

- Ông Dương Minh H có nhiều ý kiến trình bày như sau: Tại bản khai ngày 07/6/2017 và ngày 31/8/2017 ông H xác nhận ông S, bà T và ông T bà Th ký các hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo lãnh cho Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N vay vốn, xác nhận tính hợp pháp của các hợp đồng này và đề nghị xử lý tài sản thế chấp của những người này để thu hồi nợ; nhưng một số văn bản khác ông H lại xác nhận có viết giấy cam kết khi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người này để vay số tiền giới hạn như những người này trình bày. Quá trình giải quyết của Tòa án ông H đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các bên.

- Các đương sự khác trong vụ án, đại diện nguyên đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như: Phòng công chứng S; bà Hoàng Thị Lê H; ông Trần Văn L trong các văn bản gửi cho Tòa án đều có chung ý kiến: Việc công chứng vào các hợp đồng thế chấp bị khởi kiện nêu trên đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật về công chứng, nên hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông S, bà T và ông T bà Th về việc yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng này vô hiệu.

Trước phiên tòa và tại phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 30/10/2017 một số đương sự trong vụ án đã có một số văn bản gửi cho Tòa án, cụ thể:

- Ngày 27/10/2017 các đương sự trong vụ án gồm: ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th đều có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, về tranh chấp hợp đồng thế chấp và các yêu cầu khác có liên quan, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời có văn bản thoả thuận với Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình với nội dung: ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T; ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th đồng ý thực hiện nghĩa vụ tại các hợp đồng thế chấp mà mình đã ký kết, sau khi được phía Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình đồng ý giảm tối đa số tiền lãi, theo đó ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T phải trả số nợ gốc 2.872.000.000 đồng, số tiền lãi: 300.000.000 đồng; ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th phải trả số nợ gốc 1.050.000.000 đồng, số tiền lãi: 232.000.000 đồng; thời hạn các bên thực hiện trả số tiền trên chậm nhất đến ngày 15/11/2017; sau khi thực hiện xong nghĩa vụ theo thoả thuận thì phía ngân hàng có văn bản rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp đối với ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T; ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th. Để có thời gian cho các bên thực hiện thoả thuận nên các bên đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa đến sau ngày 15/11/2017. Tại phiên tòa ngày 30/10/2017 các bên không có thay đổi gì về nội dung thoả thuận và nội dung rút yêu cầu khởi kiện.

- Tại phiên tòa ngày 30/10/2017, giữa đại diện nguyên đơn (Ngân hàng N), đại diện bị đơn Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp N; vợ chồng ông Dương Minh H, bà Trần Thị A và vợ chồng ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Văn Kh có văn bản thoả thuận gửi cho Hội đồng xét xử với nội dung: Ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Văn Kh đồng ý

thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ thay cho ông Dương Minh H và vợ bà Trần Thị A đối với Ngân hàng N, theo một phần nghĩa vụ tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010. Số tiền thực hiện nghĩa vụ của ông N, bà Kh đối với ông H bà A tại Ngân hàng N là 01 tỷ đồng. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền 01 tỷ đồng cho Ngân hàng N, ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh và các bên tham gia thoả thuận đề nghị Toà án công nhận được quyền sở hữu và sử dụng 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 104,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở 118,6 m², thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Diện tích đất này là một phần diện tích đất nằm trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, do UBND thị xã Đồng Hới (cũ) tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị A, đã được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010. Phần còn lại của tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp này các bên thoả thuận tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử xử lý theo quy định của pháp luật và thoả thuận trong hợp đồng.

Trong thời gian Toà án có quyết định tạm ngừng phiên toà đến ngày 17/11/2017, các bên tham gia việc thoả thuận đã thực hiện nội dung thoả thuận như sau:

- Ngày 13/11/2017 ông Trần Đại N và bà Lưu Vân Kh đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc: 1.000.000.000 đồng cho Ngân hàng, hoàn thành một phần nghĩa vụ (theo thoả thuận) tại hợp đồng thế chấp số 338B/2010/HĐTC ngày 10/08/2010.

- Ngày 13/11/2017 ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T trả nợ số tiền gốc: 2.872.000.000 đồng, số tiền lãi: 300.000.000 đồng cho Ngân hàng, sau khi được Ngân hàng đồng ý giảm lãi, hoàn thành nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp số 338A/2010/HĐTC ngày 10/08/2010, tiến hành thủ tục xoá thế chấp và rút tài sản thế chấp ra khỏi Ngân hàng.

- Ngày 14/11/2017 ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th trả nợ số tiền gốc 1.050.000.000 đồng, số tiền lãi: 232.000.000 đồng cho Ngân hàng, sau khi được Ngân hàng đồng ý giảm lãi, hoàn thành nghĩa vụ tại Hợp đồng thế chấp số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009, tiến hành thủ tục xoá thế chấp và rút tài sản thế chấp ra khỏi Ngân hàng.

Do một số đương sự trong vụ án đã hoàn thành nghĩa vụ đối với ngân hàng theo nghĩa vụ tại các hợp đồng thế chấp, nên tại phiên toà ngày 17/11/2017, đại diện nguyên đơn có văn bản và có ý kiến tại phiên toà xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải trả tổng số tiền 8.528.938.493 đồng, trong đó nợ gốc 4.922.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 3.606.938.493 đồng;

- Rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông S, bà T tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010;

- Rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà Th tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009;

- Rút yêu cầu xử lý một phần tài sản thế chấp của ông H, bà A tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010; phần tài sản thế chấp xin rút không yêu cầu xử lý gồm: 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 104,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở 118,6 m², diện tích đất này là một phần thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 4, nay theo bản đồ địa chính mới thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, do UBND thị xã Đồng Hới (cũ), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị A (được mô tả tại sơ đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Đồng Hới đo vẽ lập ngày 19/10/2017).

Tại phiên toà ngày 17/11/2017, sau khi rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên, nguyên đơn khởi kiện với các yêu cầu còn lại sau đây:

- Buộc bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền còn lại là 6.038.284.881 đồng, trong đó nợ gốc 3.873.800.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 2.283.282.381 đồng. Bao gồm: Khoản nợ không có đảm bảo do Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N nhận nợ bắt buộc, tổng số tiền 2.336.577.270 đồng (nợ gốc 1.633.399.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 703.178.270 đồng); Khoản nợ có tài sản đảm bảo, được đảm bảo bằng các tài sản còn lại tại Hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009, số tiền phải trả theo phạm vi bảo đảm trong hợp đồng là: 646.618.723 đồng (nợ gốc: 447.401.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là: 199.217.723 đồng) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, số tiền phải trả theo phạm vi bảo đảm trong hợp đồng còn lại là 3.055.088.888 đồng (nợ gốc 1.793.000.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 1.262.088.888 đồng), cụ thể:

- Yêu cầu Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải chịu trách nhiệm trả khoản nợ không có tài sản đảm bảo do nhận nợ bắt buộc, tổng số tiền cả gốc và lãi là 2.336.577.270 đồng (gồm nợ gốc 1.633.399.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 703.178.270 đồng);

- Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp còn lại tại các hợp đồng thế chấp sau đây để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm còn lại tại các hợp đồng thế chấp, gồm:

+ Tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009 của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N, để thu hồi nợ, với tổng số tiền phải trả theo phạm vi bảo đảm còn lại trong hợp đồng là: 646.618.723 đồng (gồm: nợ gốc: 447.401.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là: 199.217.723 đồng).

+ Tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 (sau khi đã tách phần tài sản thế chấp để công nhận quyền sở hữu, sử dụng cho ông N, bà Kh), gồm:

01 ngôi nhà 03 tầng diện tích xây dựng 125,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở 83,4 m² (còn lại theo diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích đất thực tế sử dụng là 147,2 m² (nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 63,8 m²), được thể hiện tại sơ đồ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Đồng Hới đo vẽ dự kiến chia tách thửa lập ngày 19/10/2017, thuộc tài sản của người thế chấp ông Dương Minh H và bà Trần Thị A; theo bản đồ địa chính mới diện tích đất trên thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 36 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, trước đây diện tích đất này là một phần thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 4 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, số vào sổ 920 QSDĐ/QĐ số 173/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Hới (cũ), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị A, để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm còn lại tại hợp đồng thế chấp, với tổng số tiền là: 3.055.088.888 đồng (gồm nợ gốc 1.793.000.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 1.262.088.888 đồng).

- Sau ngày 17/11/2017 cho đến khi trả hết nợ gốc, đề nghị Toà án buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thế chấp tài sản phải chịu thêm khoản tiền lãi theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

* Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bà T, bà Th: Xác nhận việc bà T, bà Th đã có văn bản rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện gửi cho Hội đồng xét xử, không có ý kiến bổ sung.

* Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của ông N, bà Kh nhất trí như nội dung thoả thuận các bên đã thống nhất tại phiên toà, không có ý kiến bổ sung.

* Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Quang Th trình bày: Việc khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và các đương sự khác trong vụ án là có căn cứ theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà một số đương sự đã thực hiện được nghĩa vụ đối với ngân hàng và rút yêu cầu khởi kiện và phía Ngân hàng cũng rút yêu cầu khởi kiện đối với những người này. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các đương sự khác trong vụ án tại phiên toà để đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này; chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn tại phiên toà, để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị T: Luật sư Dương Thị Thuý H, trình bày: Do bà T và ông S đã rút đơn khởi kiện và đã thực hiện nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp đối với Ngân hàng, hoàn thành việc thực hiện thoả thuận với Ngân hàng, nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N, bà Kh: Luật sư Võ Bá H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận nội dung thoả thuận giữa Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Quảng Bình, Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp N; vợ chồng ông Dương Minh H, bà Trần Thị A và vợ chồng ông Trần Đại N và bà Lưu Vân Kh, công nhận cho vợ chồng ông N, bà Kh được quyền sở hữu tài sản theo nội dung thoả thuận, đồng thời có biện pháp để

ông N, bà Kh thuận lợi trong việc tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ lúc thụ lý đến trước khi nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp của những người liên quan và đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T; ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, do tại phiên toà các đương sự rút yêu cầu khởi kiện.

+ Đề nghị áp dụng Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 công nhận nội dung thoả thuận tại phiên toà giữa Ngân hàng N và các ông Dương Minh H, bà Trần Thị A; ông Trần Đại N, bà Lưu Vân Kh tại phiên toà.

+ Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn Ngân hàng N tại phiên toà buộc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 6.038.284.881 đồng, trong đó nợ gốc 3.873.800.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 2.164.484.881 đồng. Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp còn lại tại các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

+ Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng được chấp nhận nên không phải chịu án phí sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không phải chịu án phí sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Tại phiên toà vắng mặt một số đương sự và người tham gia tố tụng khác. Xét thấy một số đương sự vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; một số đương sự vắng mặt, nhưng có người đại diện tham gia phiên toà; một số đương sự và những người tham gia tố tụng khác vắng mặt không có lý do. Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên toà đều đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại các Điều 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ngày 27/10/2017 (trước khi mở phiên toà xét xử vụ án ngày 30/10/2017), các đương sự gồm: ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T; ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th đều có đơn gửi cho Toà án xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, về tranh chấp hợp đồng thế chấp và các yêu cầu khác có liên quan đang được Toà án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà ngày 30/10/2017, giữa các đương sự: nguyên đơn Ngân hàng N, bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N và các đương sự khác gồm ông Dương Minh H và vợ bà Trần Thị A; ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh đã có văn bản thoả thuận gửi cho Hội đồng xét xử.

Các đương sự, người đại diện của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên toà ngày 30/10/2017 đều thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để các bên hoà giải, thực hiện thoả thuận việc giải quyết vụ án; căn cứ Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên toà đến ngày 17/11/2017.

[3] Xét tại phiên toà vào ngày 30/10/2017 và ngày 17/11/2017 các đương sự không có ý kiến thay đổi và giữ nguyên nội dung rút yêu cầu khởi kiện, nội dung thoả thuận tại phiên toà. Các đương sự trong vụ án gồm: Ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T; ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho Ngân hàng theo phạm vi bảo đảm tại các hợp đồng thế chấp đã ký kết sau khi được Ngân hàng giảm lãi và giữ nguyên việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ông Trần Đại N và bà Lưu Vân Kh đã thực hiện thay một phần nghĩa vụ cho ông H, bà A tại hợp đồng thế chấp đã ký kết, thanh toán số tiền 01 tỷ đồng cho Ngân hàng, hoàn thành một phần nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp. tại phiên toà đại diện của nguyên đơn có văn bản gửi cho Toà án và trình bày tại phiên toà xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải trả tổng số tiền 8.528.938.493 đồng, trong đó nợ gốc 4.922.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 3.606.938.493 đồng. Đồng thời, rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp của ông S, bà T; ông T, bà Th tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009; rút một phần yêu cầu khởi kiện xử lý một phần tài sản thế chấp của ông H, bà A tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, gồm: 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 104,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở 118,6 m², trước đây là một phần thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 4, nay theo bản đồ địa chính mới thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, do UBND thị xã Đồng Hới (cũ), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị A. Đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đã rút tại phiên toà. Những người tham gia thoả thuận gồm: nguyên

đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như vợ chồng ông Dương Minh H, bà Trần Thị A và vợ chồng ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh đều đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sở hữu tài sản nhà và đất cho vợ chồng ông N, bà Kh như nội dung các bên thoả thuận tại phiên toà.

[4] Xét việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đương sự ông S, bà T; ông T bà Th và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N tại phiên toà là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 224 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T và ông T, bà Th và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đã rút tại phiên toà.

[5] Tại phiên toà ngày 30/10/2017 và ngày 17/11/2017, giữa các đương sự: nguyên đơn Ngân hàng N, bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N và các đương sự khác gồm ông Dương Minh H và vợ bà Trần Thị A; ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh thoả thuận: Ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ cho thay cho ông Dương Minh H và vợ bà Trần Thị A đối với Ngân hàng N với số tiền là 01 tỷ đồng, là một phần nghĩa vụ tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, được Công chứng viên, Phòng công chứng số 01 chứng nhận ngày 10/8/2010, số Công chứng 316, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGDK; ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh được quyền sở hữu và sử dụng 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 104,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở 118,6 m², theo bản đồ địa chính mới thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, trước đây diện tích đất này là một phần thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 4 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, số vào sổ 920 QSDĐ/QĐ số 173/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Hới (cũ), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị A, theo sơ đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Đồng Hới đo vẽ dự kiến chia tách thửa lập ngày 19/10/2017.

[6] Xét nội dung thoả thuận nêu trên của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật; việc Ngân hàng N và các đương sự trong vụ án gồm ông H, bà A; ông N, bà Kh đồng ý để ông N, bà Kh thực hiện thay một phần nghĩa vụ cho ông H, bà A tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 là thoả thuận về việc chuyển giao nghĩa vụ dân sự được quy định tại các Điều 315, 316, 317 Bộ luật dân sự năm 2005. Trên cơ sở thực hiện thay nghĩa vụ này ông N, bà Kh được các bên chuyển giao quyền sở hữu một phần tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, đã được thế chấp tại hợp đồng thế chấp nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, áp dụng Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 công nhận sự thoả thuận của các đương sự nêu trên tại phiên toà.

Trong thời gian Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà, theo thừa nhận của các đương sự tại phiên toà, Hội đồng xét xử ghi nhận việc ông Trần Đại N và vợ bà Lưu

Vân Kh đã thực hiện xong nghĩa vụ theo nội dung thoả thuận, nộp số tiền 01 tỷ đồng vào Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Quảng Bình vào ngày 13/11/2017.

Đối với phần tài sản được Hội đồng xét xử công nhận quyền sở hữu và sử dụng cho ông N và bà Kh, các bên có liên quan có trách nhiệm tiến hành các thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn tại phiên toà: Buộc bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 6.038.284.881 đồng, trong đó nợ gốc 3.873.800.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 2.164.484.881 đồng. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009 của Công ty TNHH XDTH N, theo phạm vi bảo đảm còn lại, gồm: nợ gốc: 447.401.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là: 199.217.723 đồng, tổng số tiền cả gốc và lãi phải trả: 646.618.723 đồng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 (sau khi đã khấu trừ việc thực hiện thay nghĩa vụ của ông N, bà Kh và công nhận sở hữu một phần tài sản cho ông N, bà Kh): ông Dương Minh H và bà Trần Thị A phải trả số tiền: nợ gốc: 1.793.000.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là: 1.262.088.888 đồng, tổng số tiền gốc và lãi phải trả là: 3.055.088.888 đồng. Sau ngày 17/11/2017 cho đến khi trả hết nợ gốc, đề nghị Toà án buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu thêm khoản tiền lãi theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên toà, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, các đương sự nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận việc ký kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên. Theo thừa nhận của các đương sự tại phiên toà thì tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017, Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N còn nợ Ngân hàng N theo các Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 6.038.284.881 đồng, trong đó nợ gốc 3.873.800.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 2.164.484.881 đồng. Khoản nợ này bao gồm:

- Khoản nợ không có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N do nhận nợ bắt buộc, tổng số tiền 2.336.577.270 đồng, trong đó: nợ gốc 1.633.399.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 703.178.270 đồng.

- Khoản nợ có đảm bảo, tổng số tiền 3.701.707.611 đồng, trong đó nợ gốc 2.240.401.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 1.461.306.611 đồng. Được đảm bảo tại các hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, theo phạm vi bảo đảm còn lại, gồm nợ gốc: 1.793.000.000 đồng và số tiền lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là: 1.262.088.888 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi: 3.055.088.888 đồng và Hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009, của Công ty TNHH XDTH N, theo phạm vi bảo đảm còn lại, gồm: nợ gốc: 447.401.000 đồng, nợ lãi tạm

tính đến ngày 17/11/2017 là: 199.217.723 đồng, tổng số tiền cả gốc và lãi phải trả: 646.618.723 đồng.

[9] Xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết nêu trên đã 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 TNHH xây dựng tổng hợp N ông Dương Minh H tại phiên toà thừa nhận khoản nợ còn lại (gồm khoản nợ có đảm bảo và khoản nợ không có đảm bảo) đối với Ngân hàng N theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, như yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn yêu cầu tại phiên toà; đồng ý xử lý tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009 của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N để thu hồi nợ; người thế chấp ông Dương Minh H và bà Trần Thị A thừa nhận nghĩa vụ còn lại tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, đồng ý giao tài sản thế chấp còn lại là ngôi nhà 03 tầng và quyền sử dụng đất còn lại được thế chấp tại hợp đồng để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N tại phiên toà là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo đó, cần buộc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải trả nợ cho Ngân hàng N theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số tiền là 6.038.284.881 đồng, trong đó nợ gốc 3.873.800.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 2.164.484.881 đồng, cụ thể:

Đối với khoản nợ không có đảm bảo thì Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải chịu trách nhiệm thanh toán theo thoả thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

Đối với khoản nợ có đảm bảo, trường hợp Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N 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 Hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009 và phần còn lại tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 để thu hồi nợ, theo phạm vi bảo đảm của các bên thoả thuận trong hợp đồng.

[10] 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 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, 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 hợp đồng 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 Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[11] Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án một số đương sự như vợ chồng ông S, bà T; vợ chồng ông T, bà Th; vợ chồng ông N, bà Kh và bà A có một số yêu cầu khác có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình liên quan đến các nội dung tại các hợp đồng thế chấp mà mình ký kết. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông S, bà T; vợ chồng ông T, bà Th đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và các yêu cầu khác có liên quan; vợ chồng ông N, bà Kh và các đương sự khác trong vụ án đã thoả thuận việc giải quyết tranh chấp; bà A tại phiên toà thừa nhận nội dung hợp đồng thế chấp đã ký kết, đồng ý thoả thuận cho vợ chồng ông N, bà Kh thực hiện thay nghĩa vụ để được sở hữu tài sản thế chấp và đồng ý xử lý tài sản thế chấp còn lại của vợ chồng ông H, bà A tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 để trả nợ còn lại cho Ngân hàng, không có khiếu nại gì thêm, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

* 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; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập rút đơn khởi kiện nên không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 91, 92, 93, 122; 124, 315, 316, 317, 318, 319, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 355, 357, 361, 362, 363, 365, 366, 367, 369, 371, 374, 375, 377, 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, 229, 244, 246, 259 Bộ luật tố tụng dân sự (năm 2015); Luật công chứng năm 2006; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, được Công chứng viên, Phòng Công chứng số 01 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 10/8/2010, số Công chứng 315, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGDK.

2. Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009, được Công chứng viên, Phòng Công chứng số

01 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 07/4/2009, số Công chứng 326, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGDK.

3. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về việc buộc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải trả tổng số tiền 8.528.938.493 đồng, trong đó nợ gốc 4.922.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 3.606.938.493 đồng.

- Đình chỉ xét xử về việc xử lý tài sản thế chấp của ông Dương Minh S và vợ bà Nguyễn Thị T tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338A/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, được Công chứng viên, Phòng Công chứng số 01 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 10/8/2010, số Công chứng 315, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGDK, để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm ghi trong hợp đồng.

- Đình chỉ xét xử về việc xử lý tài sản thế chấp của ông Lê Thanh T và vợ bà Phan Thị Th tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 229C/2009/HĐTC ngày 07/04/2009, được Công chứng viên, Phòng Công chứng số 01 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 07/4/2009, số Công chứng 326, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGDK, để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm ghi trong hợp đồng.

- Đình chỉ xét xử về việc xử lý một phần tài sản thế chấp của ông Dương Minh H và vợ bà Trần Thị A tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 được Công chứng viên, Phòng công chứng số 01 chứng nhận ngày 10/8/2010, số Công chứng 316, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGDK, để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm quy định trong hợp đồng.

Phần tài sản thế chấp được đình chỉ xét xử, không xử lý tại hợp đồng thế chấp gồm: 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 104,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở 118,6 m², diện tích đất này là một phần thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 4, nay theo bản đồ địa chính mới thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36 xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, do UBND thị xã Đồng Hới (cũ), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị A (phần tài sản này được mô tả tại sơ đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Đồng Hới đo vẽ lập ngày 19/10/2017).

4. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà, giữa: Ngân hàng N; Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N; ông Dương Minh H và vợ bà Trần Thị A; ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh. Nội dung thoả thuận cụ thể của các đương sự như sau:

- Ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ cho thay cho ông Dương Minh H và vợ bà Trần Thị A đối với Ngân hàng N với số tiền là 01 tỷ đồng, theo một phần nghĩa vụ tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, được

Công chứng viên, Phòng công chứng số 01 chứng nhận ngày 10/8/2010, số Công chứng 316, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGDK.

- Công nhận ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh được quyền sở hữu và sử dụng các tài sản sau: 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 104,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở 118,6 m², theo bản đồ địa chính mới thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 36 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, trước đây diện tích đất này là một phần thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 4 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, sổ vào sổ 920 QSDĐ/QĐ số 173/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Hới (cũ), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị A.

Theo sơ đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Đồng Hới đo vẽ dự kiến chia tách thửa lập ngày 19/10/2017, thì diện tích đất được công nhận cho ông N, bà Kh có các vị trí trên sơ đồ được đánh số gồm 1, 2, 6, 5, 7; có các cạnh tiếp giáp với các công trình và thửa đất liền kề (số thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính mới) như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp thửa số 124, tính từ điểm số 1 đến điểm số 7 có chiều dài 17,7 m;

+ Phía Đông Nam giáp thửa số 145 (phần nhà và đất còn lại của ông Hiến, bà Hà), gồm hai đoạn, đoạn thứ nhất tính từ điểm số 2 đến điểm số 6 có chiều dài 9,8 m, đoạn thứ hai tính từ điểm số 6 đến điểm số 5 có chiều dài 9,5 m, tổng chiều dài là 19,3 m;

+ Phía Đông Bắc giáp thửa số 143, tính từ điểm số 1 đến điểm số 2 có chiều dài 6 m;

+ Phía Tây Nam giáp đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1A), tính từ điểm số 5 đến điểm số 7 có chiều dài 7,4 m.

- Ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh có trách nhiệm tiến hành các thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận việc ông Trần Đại N và vợ bà Lưu Vân Kh đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp số tiền 01 tỷ đồng vào Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Quảng Bình ngày 13/11/2017.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

- Buộc Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 6.038.284.881 đồng, trong đó nợ gốc 3.873.800.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/11/2017 là 2.164.484.881 đồng.

Khoản nợ này bao gồm:

+ Khoản nợ không có đảm bảo: Khoản nợ của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N do nhận nợ bắt buộc không có tài sản bảo đảm, tổng số tiền 2.336.577.270 đồng, trong đó: nợ gốc 1.633.399.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 703.178.270 đồng.

+ Khoản nợ có đảm bảo, được đảm bảo bằng các tài sản còn lại tại các hợp đồng thế chấp sau:

Tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 (sau khi đã khấu trừ việc thực hiện thay nghĩa vụ của ông N, bà Kh và công nhận sở hữu một phần tài sản cho ông N, bà Kh), theo phạm vi bảo đảm còn lại, gồm nợ gốc: 1.793.000.000 đồng và số tiền lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là: 1.262.088.888 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi: 3.055.088.888 đồng.

Tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009, của Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N, theo phạm vi bảo đảm còn lại, gồm: nợ gốc: 447.401.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là: 199.217.723 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi: 646.618.723 đồng.

6. 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 N 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:

+ Xử lý tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp số 229D/2009HĐTC ngày 07/04/2009, của công ty TNHH xây dựng tổng hợp N, để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm cho còn lại tại hợp đồng, gồm: nợ gốc 447.401.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 199.217.723 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi phải trả 646.618.723 đồng.

+ Xử lý tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010, của ông Dương Minh H và bà Trần Thị A, để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm còn lại tại hợp đồng, gồm: nợ gốc 1.793.000.000 đồng và số tiền lãi tạm tính đến ngày 17/11/2017 là 1.262.088.888 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi phải trả 3.055.088.888 đồng.

Tài sản thế chấp còn lại tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010 được xử lý để thu hồi nợ gồm: 01 ngôi nhà 03 tầng diện tích xây dựng 125,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở 83,4 m² (còn lại theo diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đã trừ đi phần diện tích đất ở đã được Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng cho ông N, bà Kh), diện tích đất thực tế sử dụng là 147,2 m² (nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 63,8 m²), được thể hiện tại sơ đồ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Đồng Hới đo vẽ dự kiến chia tách thửa lập ngày 19/10/2017, thuộc tài sản của người thế chấp ông Dương Minh H và bà Trần Thị A; theo bản đồ địa chính mới diện tích đất trên thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 36 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, trước đây diện tích đất này là một phần thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 4 xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H772394, sổ vào sổ 920 QSDĐ/QĐ số 173/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Hới (cũ), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/1997 đứng tên ông Dương Minh H và bà Trần Thị A.

Theo sơ đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Đồng Hới đo vẽ dự kiến chia tách thửa lập ngày 19/10/2017 thì diện tích đất này được xác

định bằng các vị trí trên sơ đồ được đánh số 2, 3, 4, 5, 6; có các cạnh tiếp giáp với các công trình và thửa đất liền kề (số thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính mới) như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp thửa số 144 (đã được công nhận cho ông N, bà Kh), gồm 02 đoạn, đoạn thứ nhất tính từ điểm số 2 đến điểm số 6 có chiều dài 9,8 m, đoạn thứ hai tính từ điểm số 6 đến điểm số 5 có chiều dài 9,5 m, tổng chiều dài là 19,3 m;

- + Phía Đông Nam giáp thửa số 782, tính từ điểm số 3 đến điểm số 4 có chiều dài 20,4 m;

- + Phía Đông Bắc giáp thửa số 143, tính từ điểm số 2 đến điểm số 3 có chiều dài 7,1 m;

- + Phía Tây Nam giáp đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1A), tính từ điểm số 4 đến điểm số 5 có chiều dài 8 m.

7. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 17/11/2017, Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán; Người thế chấp, bảo lãnh ông Dương Minh H và bà Trần Thị A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán (theo phạm vi bảo đảm còn lại tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 338B/2010/HĐTC ngày 10/8/2010) 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 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 Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

8. Án phí:

- Nguyên đơn Ngân hàng N không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 62.089.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/04815 ngày 26/3/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thị T, ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Th không phải chịu án phí sơ thẩm; ông S, bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/04435 ngày 06/02/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới; ông T, bà Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/04179 ngày 17/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

- Bị đơn Công ty TNHH xây dựng tổng hợp N phải chịu 114.038.284 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 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 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, 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 tổng đạt hợp lệ.

(Kèm theo bản án là Sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Đồng Hới đo vẽ dự kiến chia tách thửa lập ngày 19/10/2017)./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh QB;
- VKSND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thanh Hải