

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 489/2019/DS-ST

Ngày: 05/11/2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng
Vay tài sản và Tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Huỳnh Thị Lệ Quyên

2/ Ông Vũ Ngọc Tiến

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trà Thị Thúy Diễm – Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10 số 27 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 350/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2019, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 135/2019/QĐST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng CTVN.

Địa chỉ: Số 108 A, phường B, quận C, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương L, bà Nguyễn Hà Th, ông Đỗ Hồng Th

Theo các Văn bản ủy quyền số 893/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 09/10/2017; văn bản ủy quyền số 292/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 01/4/2019

Địa chỉ liên lạc: 279-281-283-287 Trần Phú, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Lâm Thành T (*vắng mặt*).

Địa chỉ: Số 202/36 A, Phường B, Quận C, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thanh T (*có mặt*).

Địa chỉ liên lạc: 490/49/30 A, phường B, quận C, Thành phố H.

2. Văn phòng Công chứng Hoàng X (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 215 A, Phường B, Quận C, Thành phố H.

3. Ông Hoàng Xuân N (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 215 A, Phường B, Quận C, Thành phố H.

4. Bà Châu Tuyết Ph, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 758 A, Phường B, quận C, Thành phố H.

5. Bà Trần Thanh H, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: 490/49/30 A, phường B, quận C, Thành phố H.

6. Bà Trần Kim P, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ: 20/40/15 A, Phường B, quận C, Thành phố H.

7. Ông Trần Nguyễn Minh T, sinh năm 1995 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: 490/49/30 A, phường B, quận C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng CTVN, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Phương L trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày:

Ngân hàng CTVN – CN5HCM (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký hợp đồng tín dụng với Ông Lâm Thành T số 196/2016-HĐTD/NHCT920 ngày 13/7/2016.

Số tiền vay : 2.000.000.000 đ (Hai tỷ đồng)

Thời hạn vay : 240 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên

Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay của khoản nợ là lãi suất được ghi trên từng Giấy Nhận Nợ. Lãi suất ưu đãi áp dụng từ ngày 18/07/2016 đến hết ngày 17/07/2017 là 8,3%/năm. Lãi suất cho vay thông thường tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng là 10,5%/năm.

Lãi suất phạt nợ gốc quá hạn: 50% x Lãi suất cho vay trong hạn (Chi tiết theo HĐTD số 196/2016-HĐTD/NHCT920 ngày 13/07/2016).

Tỷ lệ phạt chậm trả lãi: 1%/tháng (Chi tiết theo HĐTD số 196/2016-HĐTD/NHCT920 ngày 13/07/2016).

Ngày giải ngân : 18/07/2016

Tài sản đảm bảo : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 490/49/30 A, Phường B, Quận C, TP.H thuộc sở hữu của ông Lâm Thành T . Theo Hợp đồng thế chấp số 196/2016/HĐTC-CN ngày 13/07/2016, số công chứng 14623, quyền số: 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 2 TP.HCM. Đăng ký GDBĐ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Bình Tân TP.HCM ngày 14/07/2016. Ông T đã thanh toán tiền lãi được là 166.259.437 đồng và số tiền nợ gốc là 99.600.000 đồng.

Tính đến ngày 05/11/2019, Ông T còn nợ số tiền vốn gốc là: 1.900.400.000 đồng.

Số tiền nợ lãi:

Lãi trong hạn : 470.712.417 đồng

Lãi phạt quá hạn : 13.725.575 đồng

Ông T phải thanh toán tổng số tiền lãi là 484.437.992 đồng

Và thu hồi số tiền ưu đãi lãi suất Ông T đã nhận: 42.389.478 đồng

Đề nghị Tòa buộc Ông Lâm Thành T phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và lãi phạt là 2.427.227.470 đồng (Hai tỷ, bốn trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi bảy ngàn, bốn trăm bảy mươi đồng) cùng các khoản lãi, lãi phạt tiếp tục phát sinh cho đến ngày trả hết nợ gốc. Thanh toán nợ kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Nếu Ông Lâm Thành T không thanh toán được toàn bộ số nợ gốc, lãi đã nêu trên đề nghị Quý Tòa cho phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 490/49/30 A, Phường B, Quận C, Thành phố H thuộc sở hữu của Ông Lâm Thành T để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng, yêu cầu thực hiện thanh toán tiền vốn và lãi ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Thanh T, đề nghị Tòa xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng trong việc thu hồi nợ của ông Trung.

*Bị đơn Ông Lâm Thành T vắng mặt không ghi được lời khai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Châu Tuyết Ph vắng mặt không ghi được lời khai

2. Ông Hoàng Xuân N: Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng Hoàng X có Ông Hoàng Xuân N đại diện trình bày:

Thừa nhận Văn phòng Công chứng Hoàng X nay là Văn phòng Công chứng Hoàng X N. Ngày 01/7/2016 công chứng viên Hoàng Xuân N có công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H giữa Ông Lâm Thành T và bà Phan Thanh T, theo Hợp đồng công chứng số 019748, Quyền số 7. Văn phòng Công chứng Hoàng X đã chứng nhận Hợp đồng đúng quy định pháp luật và xin Tòa án xét xử vắng mặt.

4. Ông Trần Nguyễn Minh T, Bà Trần Thanh H, Bà Trần Kim P trình bày: Căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H là của bà Phan Thanh T, không tranh chấp căn nhà với bà Tuyết.

5. Bà Phan Thanh T trình bày:

Bà là chủ sở hữu căn nhà 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H, nhà này bà xây dựng theo giấy phép xây dựng ngày 15/10/2010 có hiện trạng thực tế là một trệt ba lầu, diện tích sàn là 235,20 m², kết cấu móng cột sàn bê tông cốt thép, vách gạch, nền gạch, mái tole, chưa hoàn công. Bà vẫn sử dụng nhà cho đến nay, không có việc thỏa thuận giao nhận nhà trong Hợp đồng mua bán với ông Trung. Thực tế vì cần tiền để làm thủ tục xuất cảnh sang Mỹ để chữa bệnh và thăm người thân nên thông qua giới thiệu của Võ Đình Tuấn bà biết Bà Châu Tuyết Ph và Lâm Thành T . Ngày 03/6/2016 giữa bà và Ông Lâm Thành T có làm Tờ cam kết hợp đồng phụ lục tay giữa hai bên, Ông Tcho bà vay 650.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn 12 tháng. Nhưng Ông Tyêu cầu hai bên ra Văn phòng công chứng để chứng giấy vay tiền và thế chấp nhà, khi nào bà trả tiền Ông T trả lại giấy tờ nhà cho bà. Tuy nhiên khi ra Phòng công chứng Ông T đã làm Hợp đồng mua bán nhà số 341/35S Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, khi ký xong bà không nhận bất cứ giấy tờ gì vì Ông Thừa sẽ giao cho bà sau. Ông T đã đem căn nhà thế chấp cho ngân hàng Nông

nghiệp phát triển nông thôn – Chi nhánh An Phú, Phòng giao dịch Ông Tạ để vay tiền nhưng bà không biết. Từ việc quen biết và giao dịch lần đầu như vậy nên bà tiếp tục vay thêm Ông T200.000.000 đồng, Ông Tvà Bà Châu Tuyết Ph đề nghị cho xem xét tài sản thế chấp để cho bà vay tiền. Bà Phương có lập Giấy đặt cọc cho bà là 200.000.000 đồng và trị giá căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H là 4.000.000.000 đồng. Do tin tưởng nên bà không làm giấy vay tiền như căn nhà số 341/35S Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tcũng yêu cầu bà đến Văn phòng công chứng ký Hợp đồng vay nợ và thế chấp nhà. Ngày 01/7/2016 hai bên cùng ký Hợp đồng tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, khi ký xong hợp đồng Ông Tcũng hứa sẽ giao hợp đồng cho bà sau. Khi đến ngày trả tiền lãi bà không liên lạc được với Ông Tnên bà đi tìm Ông Tvà đến Văn phòng Công chứng Hoàng X mới biết đã ký Hợp đồng mua bán nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H với ông Trung. Sau đó ngân hàng Công thương yêu cầu đòi nợ Ông Tcó liên quan đến căn nhà nên bà mới biết căn nhà đã bị Ông Tđem thế chấp cho ngân hàng để vay số tiền 02 tỷ đồng. Ngày 18/8/2017 bà đã có đơn tố giác tội phạm, yêu cầu cơ quan công an khởi tố vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với tên Võ Đình Tuấn, Bà Châu Tuyết Ph và Lâm Thành T. Võ Đình Tuấn đã bị tuyên phạt 13 năm tù theo bản án số 420/2017/HSST ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, riêng đối với Bà Châu Tuyết Ph và Ông Lâm Thành T chưa tìm thấy tin tức (Ông Tđã bỏ trốn khỏi địa phương).

Theo bà Tuyết Hợp đồng mua bán nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H giữa bà với Ông Lâm Thành T là do Ông Ttự ý làm, vì tin tưởng nên bà đã không kiểm tra các nội dung trước khi ký. Giao dịch giữa bà với Ông Tlà giao dịch bị lừa dối hoặc là giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tiền, thực tế không phải là mua bán nhà thật sự. Ngân hàng cũng là nạn nhân của Ông Tkhi tin tưởng ký hợp đồng tín dụng cho vay và nhận tài sản thế chấp, nhưng do ngân hàng cũng thiếu sự kiểm tra chặt chẽ. Để tạo điều kiện cho ngân hàng thu hồi số tiền nợ Ông Tđã vay của Ngân hàng, bà đề nghị Ngân hàng cho bà thay thế Ông Ttrả số tiền nợ gốc là 1.900.400.000 đồng, số tiền nợ lãi Ông Tchịu trách nhiệm. Đề nghị Ngân hàng xóa thế chấp đối với căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H và cho bà nhận lại toàn bộ giấy chủ quyền (Bản chính) của căn nhà. Bà sẽ khởi kiện Ông Tbằng vụ án khác đối với số tiền 1.900.400.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với bị đơn Ông Lâm Thành T không thực hiện đúng theo khoản 5, khoản 15, 16 Điều 70 và Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có bà Phan Thanh T, Văn phòng Công chứng Hoàng XNgụ, ông Hoàng Xuân Ngụ, Bà Trần Thanh H, Bà Trần

Kim P, Ông Trần Nguyễn Minh T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Bà Châu Tuyết Ph không thực hiện đúng quy định của Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu tiền nợ vốn và lãi theo quy định của pháp luật. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thanh T, xác định hợp đồng mua bán nhà 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H giữa bà Tuyết với Ông Lâm Thành T là vô hiệu do giả tạo. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm Sát và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 5 Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Ông Lâm Thành T trả số tiền nợ vốn và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: “Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”. Có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp vụ án là tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng Vay tài sản và Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo Khoản 3 Điều 26 và Khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn cư trú tại Quận 10 nên căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân Quận 10.

[1.1] Về tố tụng:

Bị đơn Ông Lâm Thành T theo kết quả xác minh của công an Phường 14, Quận 10 ngày 22/3/2018: “Ông Lâm Thành T, sinh năm: 1988, có hộ khẩu thường trú tại 202/36 Lý thường Kiệt, phường 14, Quận 10. Đã bán nhà năm 2000, tạm trú tại 72 Nguyễn Hữu Tiến, Phường Tây Thạnh Quận Tân Phú.”; Kết quả xác minh của công an phường Tây Thạnh, quận Tân Phú ngày 14/02/2019: “Tại số 72 Nguyễn Hữu Tiến, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú không có đương sự nào tên Lâm Thành T, sinh năm 1988 thực tế cư trú”.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Bà Châu Tuyết Ph theo kết quả xác minh của công an Phường 4, Quận Phú Nhuận ngày 30/7/2019: “Đương sự Châu Tuyết Phương sinh năm 1970 có hộ khẩu thường trú tại số 758 Nguyễn Kiệm, Phường 4, quận Phú Nhuận, hiện đã bán nhà đi nơi khác không rõ nơi cư trú từ năm 2012 đến nay”.

Ông Trần Nguyễn Minh T, Ông Hoàng Xuân Nvà Văn phòng Công chứng Hoàng XN vụ đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Nhận thấy đối với các đương sự vắng mặt, Tòa đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với các đương sự vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu trả tiền nợ vốn của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số HĐTD số: 196/2016-HĐTD/NHCT920 ngày 13/07/2016 giữa nguyên đơn và ông Lâm Thành Trung:

Số tiền vay : 2.000.000.000 đồng

Thời hạn vay : 240 tháng, phía Ông Tđã thanh toán tiền gốc cho được 12 kỳ với tổng số tiền là 99.600.000 đồng, từ ngày 21/8/2017 đến nay Ông Tkhông thanh toán.

Ngày 25/8/2017 nguyên đơn đã có Thông báo cho Ông T về việc xử lý nợ quá hạn, chậm nhất là ngày 29/8/2017 Ông T phải thanh toán hết nợ gốc và lãi quá hạn, đến nay Ông T vẫn không thực hiện. Căn cứ quy định tại điểm 4 mục 7.02 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 196/2016-HĐTD/NHCT-CN ngày 13/7/2016 thì bên vay có nghĩa vụ “Trả nợ khoản nợ và thanh toán lãi vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng này”. Do đó nguyên đơn căn cứ quy định tại điểm e Khoản 8.02 Điều 8 của Hợp đồng tín dụng “Tuyên bố số dư nợ gốc và lãi cộng dồn của tất cả các khoản nợ đã đến hạn và phải được thanh toán ngay lập tức (Vào ngày do bên cho vay ấn định và thông báo cho bên vay)” là phù hợp. Vì vậy căn cứ Khoản 1 Điều 466 BLDS 2015: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*”, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Ông T phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ vốn gốc chưa thanh toán là: 2.000.000.000 đồng – 99.600.000 đồng = 1.900.400.000 đồng cho nguyên đơn.

[2.2] Đối với yêu cầu trả nợ lãi của nguyên đơn:

Nhận thấy tại mục c Khoản 2.01 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 196/2016-HĐTD/NHCT-CN ngày 13/7/2016 có quy định: “Lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn gồm có: ngoài lãi suất cho vay trong hạn, trong trường hợp bên vay không trả nợ đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản nợ nào theo hợp đồng này, Bên vay phải thanh toán thêm khoản lãi phạt quá hạn với mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn như thỏa thuận tại điểm 2.01 tại thời điểm phát sinh nợ gốc quá hạn và quy định tại điểm c Khoản 3.05 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng thì; “Nếu bên vay không trả nợ gốc, lãi đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng này hoặc Giấy nhận nợ và không có đủ số dư trên tài khoản để bên cho vay chủ động thu nợ hoặc đã đề nghị cơ cấu trả nợ mà không được bên cho vay chấp thuận thì toàn bộ dư nợ gốc các Khoản nợ là nợ quá hạn, bên vay phải chịu lãi phạt nợ quá hạn theo quy định tại khoản 2.01 cho đến khi bên vay trả hết số nợ gốc. Khi bên vay trả hết số nợ gốc hoặc lãi phạt quá hạn thì phần nợ gốc chưa đến hạn (nếu có) là nợ trong hạn. Theo bảng chiết tính lãi của nguyên đơn thể hiện:

+ Lãi suất áp dụng từ ngày 18/7/2016 đến ngày 18/7/2017 là 8,30%/năm.

+ Lãi áp dụng từ ngày 19/7/2017 đến nay là 10,5%/năm.

Tạm tính đến ngày 05/11/2019 tổng số tiền lãi trong hạn là 470.712.417 đồng.

Số tiền lãi phạt quá hạn là 13.725.575 đồng.

Và thu hồi số tiền ưu đãi lãi suất Ông Tđã nhận: 42.389.478 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

+ Xét nguyên đơn đề nghị thu hồi số tiền ưu đãi lãi suất là 42.389.478 đồng, nhận thấy tại Giấy Nhận nợ quy định lãi suất cho vay ưu đãi bằng 8.3%/năm trong thời gian tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân hoặc đến khi có thông báo bằng văn bản khác của ngân hàng. Theo đó chương trình ưu đãi đối với khoản vay của Ông T được áp dụng từ ngày 18/7/2016 đến ngày 17/7/2017. Bên cho vay sẽ chấm dứt ưu đãi lãi suất

cho vay và yêu cầu bên vay phải bồi hoàn lại toàn bộ số tiền ưu đãi lãi suất trong trường hợp đã định bên vay sử dụng vốn sai mục đích hoặc vi phạm các cam kết khác tại Hợp đồng tín dụng. Ông T trong quá trình thực hiện hợp đồng đã vi phạm việc thanh toán nợ gốc và lãi cho nguyên đơn do đó nay ngân hàng yêu cầu thu hồi số tiền lãi suất ưu đãi đã áp dụng cho khoản vay của Ông T là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

Nhận thấy nhà đất số 490/49/30 Hương Lộ 2, khu phố 2, phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Tp.Hồ Chí Minh được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Quận Bình Tân, theo Hợp đồng thế chấp số 196/2016/HĐTC-CN ngày 13/07/2016, số công chứng 14623, quyển số: 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 2 TP.HCM. Do Ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ vào quy định tại điểm c Khoản 5.01 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quy định: “thì bên A có quyền xử lý tài sản thế chấp ... khi bên B vi phạm cam kết và nghĩa vụ của mình theo quy định của hợp đồng này hoặc một trong các hợp đồng cấp tín dụng “cũng như quy định tại Khoản 7 Điều 323; Khoản 1 Điều 299 BLDS 2015. Vì vậy yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về phương thức thanh toán:

Nguyên đơn yêu cầu thực hiện thanh toán tiền vốn và lãi ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, Ông T có trách nhiệm thanh toán tiền nợ vốn và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

3. Xét đối với yêu cầu độc lập của bà Tuyết:

Bà Phan Thanh Tyêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 490/49/30 Hương Lộ 2, khu phố 2, phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, số công chứng 019748 ngày 1/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Hoàng X với bên mua là ông Lâm Thành T .

Nhận thấy căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, Quận C, Thành phố thuộc sở hữu của bà Tuyết, Trong nội dung hợp đồng mua bán nhà thể hiện đối tượng của hợp đồng mua bán là toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 490/49/30 Hương Lộ 2, khu phố 2, phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, diện tích nhà là 43,9m², kết cấu vách gạch mái tole, nhà cấp 4, gồm 1 tầng xây năm 2001. Nhưng trên thực tế căn nhà số 490/49/30 Hương Lộ 2, khu phố 2, phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân đã thay đổi do được bà Tuyết cải tạo, sửa chữa theo giấy phép xây dựng vào ngày 15/10/2010 (Giấy phép xây dựng bà Tuyết đang giữ), có hiện trạng là nhà 3 lầu, diện tích sàn là 235,20m², kết cấu móng-cột-sàn bê tông cốt thép, vách gạch, nền gạch, mái tole. Từ đó cho thấy đối tượng mua bán có sự khác nhau giữa thực tế và trên giấy chủ quyền.

Mặt khác xét về giá trị tài sản: Khi các bên thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán nhà vào ngày 01/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Hoàng X với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 13/7/2016 (Chỉ sau một thời gian rất ngắn) Ông T đã dùng tài sản trên để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam vay số tiền lên đến 02 tỷ đồng. Và theo biên bản định giá tài sản bảo đảm do nguyên đơn thực hiện ngày 13/7/2016 thì nhà đất trên trị giá 2.858.000.000 đồng (Không có chứng cứ cho thấy thị trường bất động sản có biến động về giá). Kết quả định giá vào ngày 29/6/2019 do công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thực hiện thì nhà đất tại số 490/49/30 Hương Lộ 2, phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành Hồ Chí Minh có trị giá là 6.524.691.000 đồng (Trong đó giá trị

quyền sử dụng đất là 5.452.942.460 đồng; giá trị công trình xây dựng trên đất là 1.071.748.447 đồng). Từ đó có thể nhận định tại thời điểm diễn ra việc mua bán thì giá trị tài sản có sự chênh lệch về giá rất lớn so với giá trị thực của tài sản.

Không những vậy sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, Ông Lâm Thành T đã đi cập nhật biến động sang tên vào ngày 05/7/2016. Như vậy xét về mặt pháp lý căn nhà thuộc quyền sở hữu của Ông T nhưng trên thực tế giữa Ông T và bà Tuyết không hề có việc giao nhận nhà. Vì bà Tuyết vẫn là người đang trực tiếp sinh sống ổn định và sử dụng ngôi nhà từ đó tới nay. Không có chứng cứ thể hiện Ông T thỏa thuận hoặc yêu cầu bà Tuyết giao trả nhà cho ông (Nguyên đơn không phát hiện ra thực tế này khi thẩm định tài sản). Ngoài ra giữa các bên cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc hai bên thanh toán tiền mua bán nhà. Một điểm khác cần đặc biệt lưu ý nữa là việc mua bán nhà giữa Ông T và bà Tuyết đã hoàn thành thì với khoản nợ gốc còn lại là 1.900.400.000 đồng cộng với tiền lãi phát sinh đến nay thì tổng số dư nợ khoảng 2,5 tỷ đồng tại sao Ông T vẫn bỏ mặc tài sản, trong khi giá trị tài sản bảo đảm được định giá là 2.858.000.000 đồng? (Nếu có phát mãi xử lý thì vẫn còn tiền dư ra thu về cho ông Trung, nhưng hiện nay không tìm thấy tin tức gì về ông kể từ khi ông Võ Đình Tuấn bị bắt). Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng mua bán nhà ở được xác lập giữa bà Tuyết và Ông T là hợp đồng giả cách nhằm che dấu Hợp đồng vay mượn tiền giữa hai bên. Căn cứ khoản 1 Điều 124 BLDS quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*. Khoản 1 Điều 131 BLDS: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập”*. Xác định hợp đồng mua bán nhà trên bị vô hiệu do giả tạo. Căn cứ theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ khi giao dịch. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó yêu cầu độc lập của bà Tuyết có cơ sở được chấp nhận.

Bà Tuyết xin được chịu trách nhiệm thanh toán số tiền nợ vốn hiện nay Ông T còn nợ của nguyên đơn, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Tuyết. Bà Tuyết không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản với Ông T do Ông T vắng mặt nên việc tranh chấp này sẽ được giải quyết ở một vụ án khác (Nếu có yêu cầu khởi kiện).

Bà Tuyết không có yêu cầu tranh chấp với Bà Châu Tuyết Ph trong cùng vụ án nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét.

Xét thấy Ông Hoàng Xuân N và Văn phòng Công chứng Hoàng X nay là Văn phòng Công chứng Hoàng X N thực hiện công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H giữa Ông Lâm Thành T và bà Phan Thanh T, theo Hợp đồng công chứng số 019748, Quyền số 7. Văn phòng Công chứng Hoàng X đã chứng nhận đúng quy định pháp luật.

Xét thấy Ông Trần Nguyễn Minh T, Bà Trần Thanh H, Bà Trần Kim P trình bày căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H là của Bà Phan Thanh T và không có tranh chấp với các đương sự tham gia trong vụ án nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét.

- Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn Ông Lâm Thành T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 146, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010;

Căn cứ các Khoản 1 Điều 280; Khoản 1 Điều 299 ; Điều 303, Điều 318, Điều 319, Điều 320, khoản 7 Điều 323, Khoản 1, Khoản 5 Điều 466 BLDS 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng CTVN.

Buộc ông Lâm Thành T phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán là 1.900.400.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu, bốn trăm ngàn đồng). Cùng số tiền lãi trong hạn và tiền lãi phạt quá hạn tính đến ngày 05/11/2019 là 484.437.992 đồng (Bốn trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn chín trăm chín mươi hai đồng). Thu hồi số tiền lãi suất ưu đãi Ông T đã nhận là 42.389.478 đồng (Bốn mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín ngàn, bốn trăm bảy mươi tám đồng).

Ông T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc từ ngày 06/11/2019 đến ngày Bà Phan Thanh T thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thanh T.

Xác định Hợp đồng mua bán nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H, giữa Bà Phan Thanh T và ông Lâm Thành T, số công chứng 019748, Quyền số 7 do Văn phòng Công chứng Hoàng XN vụ chứng thực bị vô hiệu do giả tạo. Hậu quả giải quyết hợp đồng vô hiệu do giả tạo được thực hiện theo quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Phan Thanh T thay mặt Ông Lâm Thành T thanh toán số tiền nợ vốn cho Ngân hàng CTVN là 1.900.400.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu, bốn trăm ngàn đồng). Sau khi Ngân hàng CTVN nhận số tiền do Bà Phan Thanh T thanh toán, Ngân hàng CTVN phải có trách nhiệm xóa thế chấp đối với căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H và hoàn trả lại cho Bà Phan Thanh T toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 490/49/30 A, Phường B, Quận C, Thành phố h (Bản chính).

Ông T có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền lãi tính đến ngày 05/11/2019 là: 484.437.992 đồng (Bốn trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn chín trăm chín mươi hai đồng) và thu hồi số tiền ưu đãi lãi suất Ông T đã nhận: 42.389.478 đồng (Bốn mươi hai triệu ba trăm tám mươi chín ngàn bốn trăm bảy mươi tám đồng) và toàn bộ số lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc 1.900.400.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu, bốn trăm ngàn đồng)

Nếu Bà Phan Thanh T không thanh toán xong số nợ vốn như đã tuyên, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số 490/49/30 A, Phường B, quận C, Thành phố H để thu hồi nợ theo như án đã tuyên.

Các bên thi hành tại thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thanh T và nguyên đơn Ngân hàng CTVN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng CTVN số tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.878.256 đồng (Ba mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi tám ngàn, hai trăm năm mươi sáu đồng) theo biên lai số AE/2014/0001952 ngày 27/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Ông Lâm Thành T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 80.844.549 đồng (Tám mươi triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn, năm trăm bốn mươi chín đồng)

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 mặt có thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM,
- VKSND Q.10,
- Chi cục THADS Q.10,
- Các đương sự,
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đặng Thị Tuyết Hải