

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 26 /2015/KDTM-ST

Ngày: 25/9/2015

V/v “*Tranh chấp hợp
đồng tín dụng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tấn Long
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thông
Ông Nguyễn Thanh Lâm

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Khánh Vân- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 09 năm 2015, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 40/2015/TLST-KDTM ngày 19/8/2013 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2015/QĐXX-ST ngày 28/8/2015, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2015/QĐST-KDTM ngày 15/09/2015 và Giấy báo tham dự phiên tòa ngày 15/09/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP CT.

Địa chỉ: quận HK, thành phố Hà Nội.

Do bà Bùi Thị Xuân L, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP CT- chi nhánh Quảng Nam, đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP CT. Địa chỉ: số 154 PBC, thành phố K, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thu N, sinh năm: 1962. Có mặt.

Trú tại: HTK, thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Ngô Xuân M, sinh năm: 1958. Có mặt.

Trú tại: HTK, thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

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

+ Bà Trần Thị A, sinh năm: 1962. Có mặt.

+ Ông Lê Viết H, sinh năm: 1988. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Lê Thị Thu H, sinh năm: 1995. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
Cùng trú tại: Khu Dân cư B, phường X, thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN THẤY:

- Đại diện cho nguyên đơn, bà Bùi Thị Xuân Lan trình bày:

Ngân hàng TMCP CT - Chi nhánh Quảng Nam giải quyết cho bà Trần Thị Thu N vay tiền tại Hợp đồng tín dụng số 12120018/HĐTD ngày 18/01/2012: Số tiền vay là 4.000.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 18/01/2012 đến ngày 18/01/2013, mục đích vay để kinh doanh khách sạn, Karaoke, lãi suất cho vay được áp dụng theo phương thức thả nổi, bằng lãi suất cơ bản cộng (+) Biên độ. Bên cho vay được chủ động điều chỉnh lãi suất cho vay khi lãi suất thị trường và/hoặc những quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và/hoặc sự thay đổi thất thường của nền kinh tế làm tăng chi phí huy động vốn của ngân hàng; khi điều chỉnh lãi suất bên cho vay sẽ thông báo cho bên vay về mức lãi suất áp dụng và không phải ký lại văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng. Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 19%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng bà Trần Thị Thu N đã nhận đủ số tiền vay 4.000.000.000đồng thể hiện tại hai giấy nhận nợ:

+ Giấy nhận nợ ngày 19/01/2012: Nhận tiền vay 3.263.650.000đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 20/01/2012: Nhận tiền vay 736.350.000đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay, vợ chồng bà Trần Thị Thu N và ông Ngô Xuân M đã thế chấp tài sản như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018/HĐTC ngày 18/01/2012: Nhà ở 04 tầng gắn liền với đất diện tích 210m², thửa đất số Lô B2, tờ bản đồ số 00 tại Khu dân cư Cuối đường Hùng Vương, phường A, thành phố K, đã được Ủy ban nhân dân thành phố K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397681 ngày 30/09/2005 đứng tên bà Trần Thị Thu N. Tài sản thế chấp này được đảm bảo các nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn và quá hạn và các chi phí có liên quan) cho số tiền vay tối đa là 3.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012: Nhà ở 04 tầng gắn liền với đất diện tích 300m², thửa đất số G19, tờ bản đồ số tại phường A, thành phố K, đã được Ủy ban nhân dân thành phố K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 779518 ngày 15/09/2003 đứng tên bà Trần Thị A. Tài sản thế chấp này được đảm bảo các nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn và quá hạn và các chi phí có liên quan) cho số tiền vay tối đa là 1.000.000.000 đồng.

Đây là tài sản của bà Trần Thị A nhưng bà A và hai con của bà A là Lê Thị Thu H và Lê Viết H đã có văn bản thỏa thuận giao tài sản trên cho bà Trần Thị Thu N và ông Ngô Xuân M để thế chấp vay vốn ngân hàng, số tiền mà bà Trần Thị A, bà Lê Thị Thu H và ông Lê Viết H thỏa thuận cho bà Trần Thị Thu N và ông Ngô Xuân M vay trong phạm vi tài sản của mình là 1.000.000.000 đồng. Văn bản thỏa thuận này đã được công chứng.

Các hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà N đã vi phạm hợp đồng không trả gốc và lãi đúng hạn. Ngân hàng đã đôn đốc và yêu cầu nhiều lần nhưng cho đến nay bà N vẫn chưa trả số nợ vay trên. Cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 25/09/2015 tổng số dư nợ của bà Trần Thị Thu N cụ thể như sau:

+ Tiền gốc vay là 4.000.000.000đồng

+ Số tiền đã trả nợ là 448.600.000đồng, trong đó: trả nợ gốc: 0đồng, trả nợ lãi 448.600.000đồng.

Số nợ còn lại phải trả tính đến hết ngày 25/09/2015 là: 6.471.211.076đồng, bao gồm: Nợ gốc 4.000.000.000đồng, tiền lãi là 2.471.211.076đồng, trong đó: lãi trong hạn là 1.708.211.075đồng, lãi quá hạn là 763.000.001đồng.

Ngân hàng TMCP CT khởi kiện yêu cầu bà N phải trả dứt điểm số tiền nợ trên cho ngân hàng, đồng thời buộc tiếp tục trả tiền lãi (bao gồm tiền lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn cho ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận giữa hai bên) trên số nợ gốc thực tế kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong.

Đối với tài sản đảm bảo: Nếu bà N không thực hiện trả nợ vay thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền thi hành án tiến hành kê biên, bán tài sản bảo đảm đã thế chấp trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012 mà tài sản đảm bảo do bà Trần Thị A ủy quyền để bà Trần Thị Thu N vay vốn, đề nghị Tòa án không tuyên vô hiệu vì đây là ý chí có thực của bà Trần Thị A đã đồng ý ủy quyền cho bà Trần Thị Thu N dùng tài sản của bà N để thế chấp vay vốn ngân hàng. Việc làm giả mạo là do bà Trần Thị Thu N thực hiện, Ngân hàng CT cũng là người bị lừa, đề nghị Tòa xử: Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP CT có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thi hành án tiến hành kê biên, bán tài sản bảo đảm của bà Trần Thị A để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà Trần Thị A muốn rút hồ sơ tài sản thì bà Trần Thị Thu N phải hoàn trả hết nợ vay cho Ngân hàng TMCP CT.

- Bị đơn bà Trần Thị Thu N trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng TMCP CT về số tiền vay gốc theo hồ sơ vay và hợp đồng tín dụng là 4.000.000.000 đồng. Cho đến nay theo đại diện ngân hàng trình bày tổng số dư nợ là đồng, bao gồm: tiền gốc là 4.000.000.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 28/8/2015 là: lãi trong hạn 741.222.222 đồng, lãi quá hạn 1.664.655.520 đồng, tổng cộng tiền lãi là 2.405.877.742 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi là 6.405.877.742 đồng thì bà đồng ý. Tuy nhiên, bà xin ngân hàng giảm bớt lãi cho bà.

Về tài sản thế chấp để đảm bảo trả nợ vay như ngân hàng đã trình bày là đúng. Tuy nhiên đối với văn bản thỏa thuận giữa bà và mẹ con bà Trần Thị A lập ngày 18/01/2012 đã được công chứng là mẹ con cô A đồng ý giao tài sản là nhà và đất của cho bà thế chấp vay ngân hàng tối đa không quá 700.000.000 đồng nhưng khi bà mang đến ngân hàng thì cô Nguyễn Thị Ngọc D là cán bộ của Ngân hàng TMCP CT

đã hướng dẫn cho bà về làm lại văn bản thỏa thuận trên với chị A để thỏa thuận số tiền bảo đảm thành số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng bà đã không gặp chị A để ký lại văn bản thỏa thuận mà bà đã nhờ người khác làm giả chữ ký và con dấu của tờ thứ hai của văn bản thỏa thuận và sửa số tiền đảm bảo vay tối đa từ 700.000.000 đồng thành 1.000.000.000 đồng để giao lại cho cô D lập hợp đồng thế chấp. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi liên quan ông Ngô Xuân M thống nhất như lời trình bày của bà N và ông không trình bày gì thêm.

- Những người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập là bà Trần Thị A, ông Lê Viết H và bà Lê Thị Thu H trình bày:

Bà Trần Thị A, ông Lê Viết H và bà Lê Thị Thu H thừa nhận đã làm văn bản thỏa thuận giao cho bà N tài sản là nhà và đất của mình để bà N thế chấp vay ngân hàng tối đa là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó bà N đã làm giả văn bản thỏa thuận trên từ số tiền vay tối đa từ 700.000.000 đồng thành 1.000.000.000 đồng mà bà và các con bà không hề hay biết và không có sự đồng ý của gia đình bà. Như vậy, bà N đã sử dụng văn bản thỏa thuận giả trên để lập thủ tục thế chấp cho ngân hàng là không đúng pháp luật, hiện tại trong hồ sơ vay được lưu tại ngân hàng công thương thì văn bản thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Như vậy, văn bản thỏa thuận giữa mẹ con bà với vợ chồng ông M bà N không được dùng để làm thủ tục thế chấp cho ngân hàng mà bà N đã sử dụng văn bản thỏa thuận giả để làm thủ tục thế chấp tài sản của bà. Mặt khác, tại hợp đồng thế chấp ghi tài sản của bà là ngôi nhà 4 tầng là không đúng mà thực tế nhà của gia đình bà chỉ có hai tầng.

Vì vậy chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận lập ngày 18/01/2012 mà bà N đã làm giả để giao cho ngân hàng và Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP CT và vợ chồng ông M bà N, tài sản là: Nhà ở 04 tầng gắn liền với đất diện tích 300m², thửa đất số G19, phường A, thành phố K, đã được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 779518 ngày 15/09/2003 vô hiệu, đồng thời đề nghị ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ phát biểu quan điểm như sau: Tòa án nhân dân thành phố Tam kỳ thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Quá trình tố tụng Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành việc thu thập chứng cứ, thông báo thụ lý, tổ chức phiên hòa giải và đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã tuân thủ theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

XÉT THÁY:

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

Ngày 18/01/2012 Ngân hàng TMCP CT (sau đây gọi tắt là Ngân hàng CT) đã cho bà Trần Thị Thu N vay số tiền là 4.000.000.000 đồng, mục đích vay: mua trang

thiết bị và TTNT nhà (dịch vụ khách sạn + Karaoke). Theo nội dung hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thỏa thuận ký kết: thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 18/01/2012 đến ngày 18/01/2013, lãi suất 19%/năm, lãi suất quá hạn là 50% lãi suất cho vay trong hạn. Thời hạn trả nợ: Ngày 18/01/2013; lãi được trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng. Sau khi ký hợp đồng tín dụng bà Trần Thị Thu N đã nhận đủ số tiền vay 4.000.000.000đồng thể hiện tại hai giấy nhận nợ:

+ Giấy nhận nợ ngày 19/01/2012: Nhận tiền vay 3.263.650.000đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 20/01/2012: Nhận tiền vay 736.350.000đồng.

Ngân hàng đã chuyển tiền theo bảng kê sử dụng tiền vay do bà Trần Thị Thu N lập vào các ngày 19 và 20/01/2012, các lệnh chi chuyển tiền đều do bà Trần Thị Thu N ký tên là chủ tài khoản. Tại phiên tòa, bà N thừa nhận những giấy nhận nợ, bảng kê sử dụng tiền vay, lệnh chi và hợp đồng tín dụng trên đều do bà ký tên. Như vậy, hợp đồng tín dụng này do các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành nên phát sinh hiệu lực, bà N đã nhận đủ số tiền vay.

Sau khi vay tiền, đến kỳ hạn thanh toán gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng nhưng bà Trần Thị Thu N đã không thanh toán đúng theo thỏa thuận, ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà Trần Thị Thu N thanh toán số dư nợ gốc và lãi theo kỳ hạn nhưng bà N vẫn không thanh toán. Như vậy, bà Trần Thị Thu N đã vi phạm hợp đồng tín dụng nói trên về điều khoản thanh toán nợ gốc và lãi theo kỳ hạn được thỏa thuận tại điều 2 và điều 5 của hợp đồng nên ngân hàng có quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ để yêu cầu giải quyết buộc bà Trần Thị Thu N phải thanh toán nợ vay.

Xét số dư nợ của bà Trần Thị Thu N đến thời điểm xét xử sơ thẩm:

Đối với số nợ gốc: Theo hợp đồng tín dụng số 12120018/HĐTD ngày 18/01/2012 thì số tiền vay là 4.000.000.000 đồng. Đến nay bà N chưa thanh toán số nợ gốc trên, đối với số nợ lãi bà N đã thanh toán được 448.600.000đồng. Vì vậy, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 25/09/2015 bà Trần Thị Thu N còn nợ Ngân hàng TMCP CT số tiền gốc 4.000.000.000 đồng như ngân hàng đã khởi kiện là có căn cứ nên chấp nhận.

Đối với số nợ lãi: Theo thỏa thuận tại điều 2 của hợp đồng thì: lãi suất 19%/năm, lãi được trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất phạt quá hạn bằng 50% lãi suất trong hạn; lãi suất có thể thay đổi do ngân hàng thông báo; kỳ xác định lãi suất: 01 tháng 01 lần hoặc ngay khi lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước thay đổi có hiệu lực nhưng không được thấp hơn sàn lãi suất của Ngân hàng TMCP CT trong từng thời kỳ. Theo thông báo điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP CT thì: Từ ngày 20/01/2012 đến ngày 16/02/2012 lãi suất là 19%/năm, từ ngày 17/02/2012 đến ngày 12/03/2012 lãi suất là 18%/năm, từ ngày 13/03/2012 đến ngày 17/4/2012 lãi suất là 17,5%/năm, từ ngày 18/4/2012 đến ngày 17/6/2012 lãi suất là 16,5%/năm, từ ngày 18/6/2012 đến ngày 17/11/2012 lãi suất là 14%/năm, từ ngày 18/11/2012 đến ngày 17/12/2012 lãi suất là 15%/năm, từ ngày 18/12/2012 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 25/09/2015 lãi suất là 14%/năm. Cụ thể số nợ gốc chịu lãi như sau:

+ Số tiền 3.263.650.000đồng chịu lãi trong hạn như thông báo lãi suất trên từ ngày 19/01/2012 đến ngày 17/01/2013 và chịu lãi quá hạn từ ngày 18/01/2013 đến

ngày xét xử sơ thẩm 25/09/2015, tổng cộng số tiền là 2.382.981.245đồng. Bà Trần Thị Thu N đã trả được 366.685.000đồng tiền lãi, còn lại là 2.016.296.245đồng (có bảng chi tiết tính lãi tại hồ sơ).

+ Số tiền 736.350.000đồng chịu lãi trong hạn như thông báo lãi suất trên từ ngày 20/01/2012 đến ngày 17/01/2013 và chịu lãi quá hạn từ ngày 18/01/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/09/2015, tổng cộng số tiền là 536.829.831đồng. Bà Trần Thị Thu N đã trả tiền lãi 81.915.000đồng, còn lại là 454.914.831đồng (có bảng chi tiết tính lãi tại hồ sơ).

Tổng cộng tiền lãi tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 25/09/2015 là: 2.016.296.245đồng + 454.914.831đồng = 2.471.211.076đồng.

Như vậy, tổng cộng số nợ vay mà bà Trần Thị Thu N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP CT tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 25/09/2015 là: Nợ gốc 4.000.000.000đồng + nợ lãi 2.471.211.076đồng = 6.471.211.076đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Thu N thừa nhận số nợ gốc và lãi đã vay tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 25/09/2015 là: Nợ gốc 4.000.000.000đồng, nợ lãi 2.471.211.076đồng, tổng cộng là 6.471.211.076đồng như ngân hàng đã yêu cầu và cam kết sẽ trả cho ngân hàng; đồng thời bà N, ông M đồng ý và cam kết nếu không trả được nợ cho ngân hàng thì đồng ý dùng tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018/HĐTC ngày 18/01/2012 để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ phát sinh của bà N tại Ngân hàng công thương. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà N và ông M, phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án nên chấp nhận.

Xét các hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay:

- Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018/HĐTC ngày 18/01/2012: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với hợp đồng tín dụng trên, bà Trần Thị Thu N và ông Ngô Xuân M (là chồng của bà N) đã ký hợp đồng thế chấp số 12120018/HĐTC ngày 18/01/2012 thế chấp tài sản cho ngân hàng tài sản là 01 ngôi nhà 04 tầng, diện tích sử dụng 720 m², diện tích xây dựng 180m² gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 210 m², thửa đất số Lô B2, tờ bản đồ số 00 tại phường A, thành phố K đã được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD397681 ngày 30/9/2005 đứng tên bà Trần Thị Thu N. Hợp đồng thế chấp trên đã được cơ quan có thẩm quyền công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy, nếu bà Trần Thị Thu N không thanh toán được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán tài sản đã thế chấp là 01 ngôi nhà cấp 3, diện tích sử dụng 750 m² gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 210 m², thửa đất số Lô B2, tờ bản đồ số 00 tại phường A, thành phố K được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD397681 ngày 30/9/2005 đứng tên bà Trần Thị Thu N để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012: Ngày 18/01/2012 giữa bà Trần Thị A, ông Lê Viết H, bà Lê Thị Thu H và vợ chồng bà Trần Thị Thu N và ông Ngô Xuân M đã ký kết văn bản thỏa thuận thống nhất tự nguyện giao tài sản là 01 ngôi nhà, diện tích sử dụng 300 m², diện tích xây dựng 150m² gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 175 m², thửa đất G19, tờ bản đồ số: KDC Nam nhà máy nước tại phường A, thành phố K đã được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V779518 ngày 15/9/2003 đứng tên

bà Trần Thị A cho vợ chồng bà Trần Thị Thu N và ông Ngô Xuân M với mục đích thỏa thuận giao tài sản trên cho bà N và ông M thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay mà bà N và ông M đã vay theo hợp đồng tín dụng nói trên, với phạm vi bảo lãnh bằng giá trị tài sản là 700.000.000 đồng, văn bản này đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở văn bản thỏa thuận này, bà N và ông M đã mang đến Ngân hàng CT để làm thủ tục thế chấp vay vốn, tuy nhiên cán bộ tín dụng thụ lý hồ sơ là bà Nguyễn Thị Ngọc D đã không đồng ý văn bản thỏa thuận này mà hướng dẫn bà N về lập biên bản thỏa thuận lại với bà A, ông H và bà H để nâng số tiền bảo đảm của tài sản này từ 700.000.000 đồng lên 1.000.000.000 đồng. Bà N đã không về thỏa thuận với bà A, ông H và bà H để ký lại văn bản thỏa thuận mà tự ý nhờ người khác ký giả chữ ký của bà A, ông H, bà H, Công chứng viên và làm giả con dấu của Văn phòng công chứng Tam Kỳ của tờ thứ hai của văn bản thỏa thuận này để tự ý nâng số tiền bảo đảm từ 700.000.000 đồng lên 1.000.000.000 đồng. Sau khi làm giả văn bản thỏa thuận này, bà N và ông M đã mang đến Ngân hàng CT và được ngân hàng đồng ý làm thủ tục để thế chấp vay vốn tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012. Hành vi làm giả trên của bà N thì bà A, ông H, bà H, Công chứng viên không biết và bà N đã bị Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ xét xử về tội "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức" tại bản án hình sự số 56/2015/HSST ngày 12/8/2015 (đến nay đã có hiệu lực pháp luật). Trong trường hợp này nếu bà N về thỏa thuận lại với bà A, ông H, bà H để nâng số tiền đảm bảo lên 1.000.000.000 đồng thì sẽ phải lập một văn bản thỏa thuận khác và được công chứng lại nên văn bản thỏa thuận lập ngày 18/01/2012 giữa ông M, bà N với bà A, ông H, bà H với số tiền đảm bảo 700.000.000 đồng sẽ không còn giá trị và sẽ không được sử dụng để làm hồ sơ thế chấp cho ngân hàng.

Như vậy, văn bản thỏa thuận lập ngày 18/01/2012 giữa ông M, bà N với bà A, ông H, bà H với số tiền bảo đảm 700.000.000 đồng được các bên tự nguyện ký kết và được công chứng hợp lệ không được dùng để làm hồ sơ thế chấp tại ngân hàng để vay tài sản mà văn bản thỏa thuận lập ngày 18/01/2012 giữa ông M, bà N với bà A, ông H, bà H với số tiền bảo đảm 1.000.000.000 đồng lưu giữ tại Ngân hàng Công thương chi nhánh Quảng Nam là do bà N tự ý làm giả chữ ký của chủ tài sản, giả chữ ký của công chứng viên và giả con dấu của văn phòng công chứng nên bị vô hiệu. Do văn bản thỏa thuận này bị vô hiệu nên hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012 được xác lập trên cơ sở văn bản thỏa thuận bị vô hiệu này nên cũng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp vô hiệu này cũng có một phần lỗi của các cán bộ Ngân hàng CT bởi vì: tại hồ sơ lưu tại ngân hàng thể hiện biên bản định giá tài sản là nhà của bà A lập ngày 18/01/2012 trị giá 2.000.000.000 đồng tại nhà của bà A có chữ ký của bà N, ông M và 03 cán bộ tín dụng là Nguyễn Thị Ngọc D, Phan Văn V và Trần Tấn N. Tuy nhiên, bà N, ông M khai rằng ông bà không có đến nhà bà A để định giá vào thời điểm này. Tại các biên bản ghi lời khai của bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Phan Văn V và ông Trần Tấn N đều thừa nhận không có việc đến nhà bà A để định giá tài sản vào ngày 18/01/2012 mà các cán bộ này có đến xem nhà bà A cách đó 01 tuần nhưng không có lập biên bản. Như vậy, nếu các cán bộ tín dụng đến định giá nhà bà A vào ngày 18/01/2012 trước khi cho vay theo quy định thì sẽ phát hiện được việc bà N làm giả văn bản thỏa thuận trên và bà N không thể dùng văn bản giả này để làm hồ sơ thế

chấp vay tiền của ngân hàng được. Tuy nhiên, hành vi này của các cán bộ tín dụng đã được Cơ quan điều tra làm rõ và đã kết luận không có dấu hiệu hình sự nên Hội đồng xét xử không xem xét kiến nghị.

Ngày 18/8/2015 bà Trần Thị A, ông Lê Viết H, bà Lê Thị Thu H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 18/01/2012 giữa ông M, bà N với bà A, ông H, bà H với số tiền bảo đảm 1.000.000.000đồng được lưu giữ tại Ngân hàng CT và Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012 ký kết giữa vợ chồng bà Trần Thị Thu N với Ngân hàng CT vô hiệu. Xét thấy, như nhận định ở phần trên là Văn bản thỏa thuận ngày 18/01/2012 giữa ông M, bà N với bà A, ông H, bà H với số tiền bảo đảm 1.000.000.000đồng và Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012 vô hiệu nên yêu cầu độc lập của bà A, ông H, bà H là có cơ sở nên được chấp nhận. Do Văn bản thỏa thuận ngày 18/01/2012 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012 vô hiệu nên theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, Ngân hàng CT có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để giải chấp tài sản trên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V779518 ngày 15/9/2003 cho bà Trần Thị A.

Về án phí: Bà Trần Thị Thu N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với số tiền là 114.471.211đồng nhưng được xét giảm 50% do bà Nhân có đơn xin giảm án phí trình bày hoàn cảnh kinh tế gia đình đang rất khó khăn được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận. bà N phải chịu án phí còn lại sau khi được giảm 50% là 57.235.605đồng.

Ngân hàng TMCP CT phải chịu án phí đối với nội dung khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012 có hiệu lực pháp luật nhưng không được chấp nhận (là nội dung khởi kiện kinh doanh thương mại không có giá ngạch) với mức án phí là 2.000.000đồng

Trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng TMCP CT và cho bà Trần Thị A, ông Lê Viết H, bà Lê Thị Thu H theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 281, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 129, Điều 136, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2011.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP CT đối với bà Trần Thị Thu N về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Buộc bà Trần Thị Thu N phải thanh toán tiền nợ vay cho Ngân hàng TMCP CT theo hợp đồng tín dụng số 12120018/HĐTD ngày 18/01/2012 tính đến hết ngày 25/09/2015 tổng cộng số tiền là 6.471.211.076đồng, bao gồm: Nợ gốc 4.000.000.000đồng, nợ tiền lãi là 2.471.211.076đồng, trong đó: lãi trong hạn là 1.708.211.075đồng, lãi quá hạn là 763.000.001đồng.

Bà Trần Thị Thu N tiếp tục trả tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng số 12120018/HĐTD ngày 18/01/2012 cho đến khi thanh toán xong số nợ trên.

Nếu bà Trần Thị Thu N không thanh toán được khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP CT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018/HĐTC ngày 18/01/2012, tài sản là: 01 ngôi nhà, diện tích sử dụng 720 m², diện tích xây dựng 180m² gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 210 m², thửa đất Lô B2, tờ bản đồ số 00 tại phường A, thành phố K đã được Ủy ban nhân dân thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD397681 ngày 30/9/2005 đứng tên bà Trần Thị Thu N.

Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP CT đối với nội dung đề nghị công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTD ngày 18/01/2012 có hiệu lực pháp lực.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị A, ông Lê Viết H và bà Lê Thị Thu H về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận ngày 18/01/2012 "V/v đồng ý giao tài sản để bảo lãnh thế chấp, vay vốn tại các tổ chức tín dụng" giữa bà Trần Thị A, ông Lê Viết H, bà Lê Thị Thu H với vợ chồng bà Trần Thị Thu N và ông Ngô Xuân M với số tiền đảm bảo là 1.000.000.000đồng và Hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTD ngày 18/01/2012 vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP CT có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V779518 ngày 15/9/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố K đứng tên bà Trần Thị A cho bà Trần Thị A và thực hiện các thủ tục để giải chấp tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 12120018.1/HĐTC ngày 18/01/2012 là : 01 ngôi nhà, diện tích sử dụng 300 m², diện tích xây dựng 150m² gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 175 m², thửa đất G19, tờ bản đồ số tại phường A, thành phố Tam Kỳ.

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 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.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm bà Trần Thị Thu N phải chịu là 57.235.605đồng.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm Ngân hàng TMCP CT phải chịu là 2.000.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.477.391 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002028 ngày 10/08/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ. Trả cho Ngân hàng TMCP CT số tiền tạm ứng án phí còn lại là 57.477.391 đồng theo biên lai nói trên.

Hoàn lại cho bà Trần Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00022767 ngày 18/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ.

Hoàn lại cho ông Lê Viết H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00022766 ngày 18/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00022765 ngày 18/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND Tam Kỳ;
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Đinh Tấn Long