

Bản án số: 04/2025/KDTM-PT

Ngày: 14/01/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Nguyễn Trọng Quế

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên - là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 07/2024/TLPT-KDTM, ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N1 (V1).

Địa chỉ: Số A, T, phường L, Quận H, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Duy L, sinh năm 1982. Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng thuộc Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C (theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023; có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thảo N, sinh năm 1996.

Địa chỉ cư trú: Khóm B, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đoàn Quốc D, sinh năm 1986, địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023; xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Hy Thế P, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: khóm B, Phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số A, Trần Quang K, khóm E, Phường E, Thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Võ Kim V, sinh năm 1981.

Địa chỉ cư trú: Số A, Trần Quang K, khóm E, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Kim V: Ông Trần Văn H, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số A, Trần Quang K, khóm E, Phường E, Thành phố C, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023; có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn H và bà Võ Kim V: Luật sư Lê Anh T, Văn phòng Luật sư Lê Anh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Văn H và bà Võ Kim V (là người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 09/02/2021, Ngân hàng TMCP N1 ký hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức số: 217-2021/HĐCV-CMA-TN với bà Nguyễn Thảo N để cho bà Nguyễn Thảo N vay số tiền 1.100.000.000 đồng; thời hạn vay là 175 ngày kể từ ngày giải ngân được ghi trên Giấy nhận nợ; lãi suất cho vay xác định theo từng thời kỳ được ghi trên Giấy nhận nợ và thông báo lãi suất của Ngân hàng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Cùng ngày 09/02/2021, bà Nguyễn Thảo N đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số: 217-2021/HĐTC-CMA-TN với Ngân hàng TMCP N1 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất ở, nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 217149, cấp ngày 08/02/2021 do bà Nguyễn Thảo N đứng tên để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thảo N chỉ thanh toán nợ lãi được 8.541.643 đồng và không thực hiện đúng thỏa thuận nghĩa vụ trả nợ vay. Tính đến ngày 14/8/2024, bà Nguyễn Thảo N còn nợ lại Ngân hàng TMCP N1 số tiền vốn gốc là 1.100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 206.485.782 đồng, nợ lãi quá hạn là 93.407.752 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 1.399.893.534 đồng. Ngoài ra, ngày 28/4/2020, Ngân hàng TMCP N1 đã cấp tín dụng kèm hợp đồng vay bằng thẻ Visa với hạn mức là 50.000.000 đồng theo đề nghị của bà Nguyễn Thảo N. Trong quá trình sử dụng thẻ bà Nguyễn Thảo N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 14/8/2024, bà Nguyễn Thảo N còn nợ vốn gốc là 38.374.772 đồng, nợ lãi trong hạn là 16.872.309 đồng, lãi chậm trả là 44.481.303 đồng, tổng cộng là 99.728.384 đồng. Ngân hàng TMCP N1 yêu cầu bà Nguyễn Thảo N trả số tiền nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng và thẻ visa tổng cộng bằng 1.499.621.913 đồng (tính đến ngày 14/8/2024) và buộc bà Nguyễn Thảo N tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/8/2024 cho đến khi tất toán nợ. Trường hợp bà Nguyễn Thảo N không thanh toán nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà Nguyễn Thảo N thừa nhận nợ nhưng do làm ăn thua lỗ, hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị Ngân hàng giảm lãi suất.

Tài sản mà bà Nguyễn Thảo N thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 217-2021/HĐTC-CMA-TN ngày 09/02/2021 thì trước đó tài sản này cũng được bà Nguyễn Thảo N thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 để

vay tiền vào ngày 02/4/2018. Trong thời gian thế chấp tài sản cho Ngân hàng để vay tiền thì bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P thỏa thuận chuyển nhượng nhà và phần đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Võ Kim V với giá là 1.350.000.000 đồng, các bên đã xác lập Hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/5/2020, số tiền cọc mà bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P đã nhận của vợ chồng ông Trần Văn H, bà Võ Kim V là 500.000.000 đồng, nhà và đất được bà Nguyễn Thảo N giao cho vợ chồng ông Trần Văn H sử dụng từ ngày 04/3/2021. Khi nhận và sử dụng nhà, đất thì vợ chồng ông Trần Văn H đã sửa chữa lại nhà với số tiền là 70.000.000 đồng và thỏa thuận mua lại dụng cụ nội thất bên trong ngôi nhà của bà Nguyễn Thảo N với số tiền là 95.000.000 đồng. Tính đến ngày 20/6/2021, bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P nhận của ông Trần Văn H, bà Võ Kim V số tiền 1.427.260.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng nhà, đất là 1.330.000.000 đồng). Do không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, ông Trần Văn H, bà Võ Kim V đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P trả lại số tiền 1.330.000.000 đồng và một khoản tiền bằng 500.000.000 đồng do vi phạm quy định về đặt cọc. Đối với khoản tiền sửa chữa nhà 70.000.000 đồng, ông Trần Văn H, bà Võ Kim V rút lại yêu cầu. Bà Nguyễn Thảo N thừa nhận việc đặt cọc và nhận tiền chuyển nhượng đất như trên, đồng ý trả lại tiền nhưng yêu cầu ông Trần Văn H, bà Võ Kim V phải trả tiền thuê nhà mỗi tháng bằng 10.000.000 đồng trong suốt thời gian ông Trần Văn H, bà Võ Kim V sử dụng nhà, đất và không đồng ý với yêu cầu phạt tiền cọc mà ông Trần Văn H, bà Võ Kim V đặt ra.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 16/2024/KDTM-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1. Buộc bà Nguyễn Thảo N thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng và theo Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng, tính đến ngày 14/8/2024, tổng cộng là 1.499.621.913 đồng. Trong đó, tổng nợ vốn là 1.138.374.772 đồng, tổng nợ lãi là 361.247.146 đồng, và lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo của ngày 14/8/2024 cho đến khi thanh toán nợ xong gốc.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 14/8/2024 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không thỏa thuận mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Ngân hàng TMCP N1 phải trả cho bà Nguyễn Thảo Nguyễn B gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 217149 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 08/02/2021 cho bà Nguyễn Thảo N đứng tên khi bà Nguyễn Thảo N thanh toán xong các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này.

Buộc bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P phải có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 217-2021/HĐTC-CMA-TN ngày 09/02/2021 giữa bà Nguyễn Thảo N với Ngân hàng TMCP N1 cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp bà

Nguyễn Thảo N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và bà Võ Kim V. Tuyên bố hợp đồng nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất ngày 30/5/2020 được ký nhận giữa ông Trần Văn H, bà Võ Kim V với bà Nguyễn Thảo N, Lê Hy Thế P bị vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P hoàn trả cho Trần Văn H và bà Võ Kim V số tiền 1.330.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày ông H và bà V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà N và ông P còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc ông Trần Văn H và bà Võ Kim V di dời tài sản để giao trả cho bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P quyền sử dụng đất và nhà trên đất tọa lạc tại số A, đường T, khóm E, Phường E, thành phố C tỉnh Cà Mau.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và bà Võ Kim V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P trả lại khoản tiền có giá trị tương đương tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và bà Võ Kim V đối với số tiền đầu tư sửa chữa, cải tạo nhà bổ sung nhà là 70.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/8/2024, ông Trần Văn H và bà Võ Kim V kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P phải trả một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn H, bà Võ Kim V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân tỉnh C đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Võ Kim V, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Võ Kim V được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung tranh chấp cho thấy: Bà Nguyễn Thảo N thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP N1 để vay tiền phục vụ cho mục đích kinh doanh nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thảo N thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và xử lý tài sản thế chấp. Tại Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 217-2021/HĐCV-CMA-TN ngày 09/02/2021 và các Giấy nhận nợ do bà Nguyễn Thảo N ký nhận có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thảo N vay của Ngân hàng TMCP N1 với số tiền vốn gốc là 1.100.000.000 đồng kèm theo các nội dung thỏa thuận về lãi suất vay trong hạn và

lãi suất quá hạn; thời hạn vay và thanh toán nợ vay. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay, bà Nguyễn Thảo N đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất ở, nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 217149, cấp ngày 08/02/2021 do bà Nguyễn Thảo N đứng để thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1. Ngoài hợp đồng vay tiền trên thì bà Nguyễn Thảo N còn được Ngân hàng TMCP N1 chấp nhận đề nghị, cấp thẻ Visa kèm hợp đồng với hạn mức sử dụng là 50.000.000 đồng. Quá trình thanh toán nợ vay và nợ thẻ Visa, bà Nguyễn Thảo N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Tính đến ngày 14/8/2024, bà Nguyễn Thảo N còn nợ lại Ngân hàng TMCP N1 tổng số tiền 1.499.621.913 đồng (*Trong đó, Hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức số: 217-2021/HĐCV-CMA-TN, ngày 09/02/2021 nợ vốn gốc là 1.100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 206.485.782 đồng, nợ lãi quá hạn là 93.407.752 đồng và khoản nợ thẻ Visa vốn gốc là 38.374.772 đồng, nợ lãi trong hạn là 16.872.309 đồng, lãi chậm trả là 44.481.303 đồng*). Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Nguyễn Thảo N trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 1.499.621.193 đồng, tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền vốn gốc kể từ ngày 15/4/2024 cho đến khi thi hành án xong và xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo. Riêng đối với việc buộc tiếp tục chịu lãi suất sau khi xét xử sơ thẩm cần điều chỉnh cách tuyên cho đúng với quy định tại Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016.

[3] Phần đất ở, nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 217149, cấp ngày 08/02/2021 thì trước đó tài sản này cũng đã được bà Nguyễn Thảo N thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 để vay tiền từ ngày 02/4/2018. Trong thời gian thế chấp tài sản cho Ngân hàng để vay tiền thì bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P thỏa thuận chuyển nhượng nhà và phần đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Võ Kim V với giá là 1.350.000.000 đồng và các bên đã xác lập Hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/5/2020, số tiền cọc mà bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P đã nhận của vợ chồng ông Trần Văn H, bà Võ Kim V là 500.000.000 đồng, nhà và đất được bà Nguyễn Thảo N giao cho vợ chồng ông Trần Văn H sử dụng từ ngày 04/3/2021. Quá trình sử dụng, ông Trần Văn H, bà Võ Kim V đã sửa chữa lại nhà, mua lại trang thiết bị nội thất còn lại trong nhà của bà Nguyễn Thảo N và trả thêm tiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P tổng cộng là 1.425.000.000 đồng (bao gồm tiền mua trang thiết bị nội thất). Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2020 giữa bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P ký kết với ông Trần Văn H, bà Võ Kim V bị vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P trả cho ông Trần Văn H, bà Võ Kim V số tiền 1.330.000.000 đồng; ông Trần Văn H, bà Võ Kim V trả lại nhà và đất cho bà Nguyễn Thảo N là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Võ Kim V cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2020 bị vô hiệu; buộc bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P trả lại tiền đã nhận; ông Trần Văn H, bà Võ Kim V trả lại nhà và đất thì ông Trần Văn H, bà Võ Kim V thống nhất, không kháng cáo. Ông Trần Văn H, bà Võ Kim V chỉ kháng cáo việc không được chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P trả thêm khoảng tiền trưng

đương số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Ông Trần Văn H, bà Võ Kim V cho rằng việc thỏa thuận đặt cọc với bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P vào ngày 30/5/2020 là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Trần Văn H, bà Võ Kim V cũng thừa nhận là khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất và ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông Trần Văn H, bà Võ Kim V đã được bà Nguyễn Thảo N thông báo cho biết là nhà, đất đang được thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Tại thời điểm thỏa thuận này thì đối tượng tài sản mà các bên giao kết trong đặt cọc để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng đang được thế chấp cho Ngân hàng nên giao dịch giữa các bên đã bị vô hiệu ngay từ khi các bên thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc. Bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P không thay đổi thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà, đất mà do tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng nên các bên không thể xác lập hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/5/2020 bị vô hiệu không chỉ có lỗi của bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P mà bao gồm cả lỗi của ông Trần Văn H, bà Võ Kim V. Ngoài ra, các bên không có thỏa thuận nào khác trong hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do có lỗi của các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H, bà Võ Kim V về việc buộc bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P trả thêm khoảng tiền tương đương số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng là phù hợp và đúng quy định tại các Điều 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự và điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Từ những cơ sở trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Võ Kim V. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm ông Trần Văn H, bà Võ Kim V phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Võ Kim V. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Căn cứ vào các Điều 26, 30, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 131, 320, 322, 323, 328, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1. Buộc bà Nguyễn Thảo N thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 các khoản nợ vay theo Hợp đồng cho

vay theo hạn mức số: 217-2021/HĐCV-CMA-TN ngày 09/02/2021 và Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng, tính đến ngày 14/8/2024 tổng cộng là 1.499.621.913 đồng (*Một tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu sáu trăm hai mươi một ngàn chín trăm mười ba đồng*). Trong đó, tổng nợ vốn gốc là 1.138.374.772 đồng, tổng nợ lãi là 361.247.146 đồng.

Kể từ ngày 15/8/2024, bà Nguyễn Thảo N 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 thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 217-2021/HĐCV-CMA-TN ngày 09/02/2021 và Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp Ngân hàng TMCP N1 điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bà Nguyễn Thảo N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP N1.

Ngân hàng TMCP N1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 217149, cấp ngày 08/02/2021 cho bà Nguyễn Thảo N khi bà Nguyễn Thảo N thực hiện xong các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này.

Trường hợp bà Nguyễn Thảo N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 217-2021/HĐTC-CMA-TN ngày 09/02/2021 giữa bà Nguyễn Thảo N với Ngân hàng TMCP N1 để thu hồi nợ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và bà Võ Kim V. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 30/5/2020 được xác lập giữa ông Trần Văn H, bà Võ Kim V với bà Nguyễn Thảo N, Lê Hy Thế P bị vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P hoàn trả cho Trần Văn H và bà Võ Kim V số tiền 1.330.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng*).

Buộc ông Trần Văn H và bà Võ Kim V di dời tài sản để giao trả cho bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P quyền sử dụng đất và nhà trên đất tọa lạc tại số A, đường T, khóm E, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Kể từ ngày ông Trần Văn H, bà Võ Kim V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả thì bà Nguyễn Thảo N, ông Lê Hy Thế P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Văn H và bà Võ Kim V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P trả thêm khoản tiền có giá trị tương đương tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và bà Võ Kim V về tiền đầu tư sửa chữa, cải tạo nhà là 70.000.000 đồng.

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thảo N phải chịu là 56.988.000 đồng (chưa nộp); Bà Nguyễn Thảo N và ông Lê Hy Thế P phải chịu 51.000.000 đồng (chưa nộp). Ông Trần Văn H và bà Võ Kim V phải chịu 24.000.000 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là

36.200.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0003023 ngày 15/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, ông Trần Văn H, bà Võ Kim V được hoàn lại 12.200.000 đồng. Ngân hàng TMCP N1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 24.472.000 đồng theo biên lai thu số 0001840 ngày 03/8/2022 và biên lai thu số 0001948 ngày 07/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

3. Án phí dân sự phúc thẩm, ông Trần Văn H và bà Võ Kim V mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã dự nộp tại Biên lai thu tiền số 0009247 và Biên lai thu tiền số 0009248 ngày 30/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, nay chuyển thu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thế Phương