

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST

Ngày 10-01-2025

V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Thành Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Quang Minh

2. Ông Lê Thanh Hiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thuý Vân – Thư ký viên, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1027/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 512/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (S).

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

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Lã Thị H – Chức vụ: Phó Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:

Ông Trần Quốc H1 – (Vắng mặt).

Ông Lâm Trung T1 – (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trần Ly P, sinh năm 1982 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Mỹ H2, sinh năm 1983 (Vắng mặt), cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Ngô Minh T2**, sinh năm 1980 (Đề nghị xét xử vắng mặt) và bà **Nguyễn Hồng P1**, sinh năm 1980 (Có mặt), cùng địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà **Nguyễn Thị P2**, sinh năm 1958 (Vắng mặt), địa chỉ cư trú: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***/ Đại diện Ngân hàng TMCP Đ (S) trình bày:**

Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt: Ngân hàng) với ông P1 và bà H2 có ký Hợp đồng tín dụng ngày 22/3/2023. Ngân hàng cho ông P1 và bà H2 vay số tiền 3.850.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, ông P1 và bà H2 thế chấp phần đất 3.299,5 m², thửa đất số 498, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Hợp đồng thế chấp ngày 22/3/2023 (được xác nhận thế chấp ngày 22/3/2023). Do ông P1 và bà H2 vi phạm hợp đồng, không trả nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông P1 và bà H2 thanh toán tiền vay theo Hợp đồng tín dụng và nợ Thẻ tín dụng tính đến ngày 10/12/2024, tổng dư nợ gốc và lãi là 4.927.424.512 đồng (trong đó: nợ theo Hợp đồng tín dụng là gốc 3.849.950.020 đồng, lãi 992.127.794 đồng – lãi trong hạn 38.450.425 đồng, lãi quá hạn 953.677.369 đồng; nợ theo Thẻ tín dụng: gốc 50.000.000 đồng – lãi quá hạn 35.346.698 đồng), ông P1 và bà H2 còn phải trả lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng sau ngày 10/12/2024 đến khi trả nợ xong. Trường hợp, ông P1 và bà H2 không thanh toán đủ số tiền như đã yêu cầu, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 3.299,5 m², thửa đất số 498, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau của ông P1 và bà H2, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

***/ Bị đơn ông Nguyễn Trần Ly P và bà Nguyễn Mỹ H2 trình bày:**

Thông nhất với nội dung khởi kiện của Ngân hàng, tính đến ngày 10/12/2024, tổng dư nợ gốc và lãi là 4.927.424.512 đồng. Trong đó: Nợ theo Hợp đồng tín dụng là gốc 3.849.950.020 đồng, lãi 992.127.794 đồng – lãi trong hạn 38.450.425 đồng, lãi quá hạn 953.677.369 đồng. Nợ theo Thẻ tín dụng: gốc 50.000.000 đồng – lãi quá hạn 35.346.698 đồng. Nay, bị đơn đồng ý trả cho Ngân hàng với tổng số tiền 4.927.424.512 đồng. Ngoài ra, bị đơn đồng ý trả lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng sau ngày 10/12/2024 đến khi trả nợ xong cho Ngân hàng. Trường hợp, bị đơn không thanh toán đủ số tiền như, bị đơn đồng ý để Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 3.299,5 m², thửa đất số 498, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T2 và bà P, là đúng.

***/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh T2 và bà Nguyễn Hồng P1 trình bày:**

Giữa ông P1 và bà H2 với ông T2 và bà P1 có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023. Theo đó, ông T2 và bà P1 đặt cọc trước cho ông P1 và bà H2 số tiền 450.000.000 đồng, để ông P1 và bà H2 chuyển nhượng cho ông T2 và bà P1 phần đất diện tích 700 m², đất tại ấp T, xã K, huyện T, với giá 950.000.000 đồng. Theo hợp đồng này, sau khi ông P1 và bà H2 nhận tiền sẽ liên hệ đến Ngân hàng để trả nợ và lấy Giấy chứng nhận ra để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tách, để tách phần đất chuyển nhượng cho ông T2 và bà P1. Sau khi thỏa thuận xong, ông P1 và bà H2 nhận tiền và bàn giao phần đất, để ông T2 và bà P1 tiến hành cất nhà và quản lý đất đến nay. Tuy nhiên, đến nay ông P1 và bà H2 đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký tại Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023. Nay, ông T2 và bà P1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P1 và bà H2 phần đất 700 m², trú ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; ông T2 và bà P1 đồng ý trả tiếp cho ông P1 và bà H2 số tiền chuyển nhượng còn lại 500.000.000 đồng; trường hợp, giao dịch giữa ông T2 và bà P1 với ông P1 và bà H2 vô hiệu, thì ông T2 và bà P1 yêu cầu ông P1 và bà H2 giao trả tiền cọc 450.000.000 đồng. Yêu cầu Toà án xem xét cho ông T2 và bà P1 được ưu tiên mua lại phần đất 700 m² (vì trên đất ông T2 và bà P1 đã xây dựng căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép), theo giá của Cơ quan có thẩm quyền xác định.

***/ Đối với người có QL, NV liên quan bà Nguyễn Thị P2 vắng mặt.**

Tại phiên toà:

- Đại diện **Ngân hàng TMCP Đ (S)** trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông P1 và bà H2. Đối với căn nhà của ông T2 và bà P1 được cất trên phần đất mà ông P1 và bà H2 thế chấp cho Ngân hàng, thì ở vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu ông T2 và bà P1 di dời, trường hợp ông P1 và bà H2 không có khả năng thanh toán nợ, thì Ngân hàng sẽ yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp của ông P1 và bà H2 là phát mãi, để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu ông T2 và bà P1 không có khả năng mua toàn bộ phần đất thế chấp thì ông T2 và bà P1 phải tự di dời toàn bộ căn nhà, giao trả đất để Cơ quan thi hành án phát mãi theo quy định.

- Đối với **bà P1** xác định: Trước đây bà P1 và ông T2 có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P1 và bà H2 là phần đất 700 m². Tuy nhiên, tại phiên toà hôm nay bà P1 có thay đổi yêu cầu khởi kiện, là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023 vô hiệu, buộc ông P1 và bà H2 phải trả tiền nhận cọc 450.000.000 đồng, đối với căn nhà bà P1 yêu cầu được tồn tại trên phần đất, trường hợp phần đất thế chấp phát mãi để thi hành án, bà P1 yêu cầu được quyền ưu tiên mua, trường hợp không mua được đất thì bà P1 và ông T2 tự nguyện di dời.

***/ Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:**

1/ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm

bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Riêng, đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P2 đã thực hiện không đúng về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do không chấp hành Giấy triệu tập của Tòa án.

2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, buộc ông P1 và bà H2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tính đến ngày 10/12/2024, với tổng số tiền là 4.927.424.512 đồng, buộc ông P1 và bà H2 tiếp tục chịu các khoản tiền lãi sau ngày 10/12/2024, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng; duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/3/2023 để đảm bảo thi hành án; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 và bà P1, tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023, buộc ông P1 và bà H2 trả cho ông T2 và bà P1 số tiền 450.000.000 đồng; Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị xử lý 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự:

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đối với bị đơn là ông Nguyễn Trần Ly P, bà Nguyễn Mỹ H2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt.

Căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử cần xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên, là phù hợp.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, bị đơn có nơi cư trú tại Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Từ đó, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về yêu cầu của các bên, thấy rằng:

- Về Hợp đồng tín dụng: Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt: Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu ông P và bà H2 thanh toán tiền vay theo Hợp đồng tín dụng và nợ Thẻ tín dụng tính đến ngày 10/12/2024, tổng dư nợ gốc và lãi của ông P và bà H2 là 4.927.424.512 đồng (trong đó: nợ theo Hợp đồng tín dụng là gốc 3.849.950.020 đồng, lãi 992.127.794 đồng – lãi trong hạn 38.450.425 đồng, lãi quá hạn

953.677.369 đồng; nợ theo Thẻ tín dụng: gốc 50.000.000 đồng – lãi quá hạn 35.346.698 đồng). Quá trình giải quyết vụ án, ông P và bà H2 thống nhất với Ngân hàng các khoản nợ này và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án. Như vậy, ông P và bà H2 không thực hiện đúng nghĩa vụ của người vay là trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo giao kết trong hợp đồng là đã vi phạm, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông P và bà H2 trả nợ là có cơ sở, là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 280, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu ông P và bà H2 phải trả lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng sau ngày 10/12/2024 đến khi trả xong số nợ gốc là phù hợp với Án lệ số: 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 (được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao).

- Về tài sản thế chấp: Theo đó, ông P và bà H2 đồng ý thế chấp cho Ngân hàng là phần đất diện tích 3.299,5 m² (theo đo đạc thực tế 3.299,5 m²), thửa đất số 498, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, để vay tiền tại Ngân hàng này. Các bên có ký kết Hợp đồng thế chấp số REF2308000425/HDTC/SMA-NTLP/1 ngày 22/3/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận thế chấp ngày 22/3/2023, là đã thực hiện đúng về trình tự thủ tục đăng ký thế chấp tài sản theo quy định tại các điều 119, 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 3 Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024); Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Cho thấy, hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa Ngân hàng với ông P và bà H2 được xem hợp pháp. Tuy nhiên, sau khi thế chấp thì đến ngày 19/4 và ngày 19/7/2023 (hợp đồng này thay thế hợp đồng ngày 19/4) ông P và bà H2 nhận tiền cọc của ông T2 và bà P, để chuyển nhượng cho ông T2 và bà P phần đất diện tích 700 m² (theo đo đạc thực tế 675,0 m²). Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023, ông T2 và bà P đặt cọc cho ông P và bà H2 số tiền 450.000.000 đồng để ông P và bà H2 trả nợ và lấy Giấy chứng nhận tại Ngân hàng ra để từ đó các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông P và bà H2 nhận tiền cọc xong lại không có trả nợ cho Ngân hàng dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, do ông P và bà H2 không chịu trả nợ cho Ngân hàng, nên từ đó Ngân hàng khởi kiện để yêu cầu ông P và bà H2 thanh toán nợ. Như vậy, ở vụ án này ông T2 và bà P cũng có yêu cầu độc lập là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023 vô hiệu, ông P và bà H2 phải trả lại tiền cọc cho ông T2 và bà P số tiền 450.000.000 đồng, ông T2 và bà P không có yêu cầu phạt cọc hoặc yêu cầu bồi thường gì. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 và bà P. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, các điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên bố vô

hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023, buộc ông P và bà H2 trả cho ông T2 và bà P số tiền đã nhận cọc là 450.000.000 đồng. Đối với căn nhà của ông T2 và bà P, thấy rằng: Căn nhà của ông T2 và bà P được cất trên phần đất của ông P và bà H2, nhưng đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ. Tại phiên toà, ông P và bà H2 vắng mặt, phía Ngân hàng đồng ý để căn nhà của ông T2 và bà P được tồn tại trên phần đất, mà không có yêu cầu phải di dời; đối với bà P và ông T2 xác định trường hợp không mua được đất thì bà P và ông T2 tự nguyện di dời. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

- Xử lý tài sản thế chấp: Theo quy định tại các điều 323, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu ông P và bà H2 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm khi đến hạn (thời điểm đến hạn theo quy định tại hợp đồng tín dụng), vi phạm các cam kết và nghĩa vụ của mình theo quy định của hợp đồng thế chấp, Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 3.299,5 m² (theo đo đạc thực tế 3.299,5 m²), thửa đất số 498, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Trong đó, có xem xét việc ông T2 và bà P được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với phần đất theo đo đạc thực tế 675,0 m² theo giá trị do Cơ quan có thẩm quyền xác định. Như vậy, sau khi ông P và bà H2 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có trách nhiệm liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để xoá đăng ký thế chấp ngày 22/3/2023 và trả cho ông P và bà H2 bản gốc Giấy chứng nhận phát số CS 538734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ông P và bà H2 ngày 28/8/2019.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp, được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 35.052.000 đồng (200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 250.000 đồng chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 12.786.000 đồng chi phí đo đạc, 21.816.000 đồng chi phí thẩm định giá), các chi phí này do ông T2 và bà P đã nộp xong. Như vậy, ở vụ án này do chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 và bà P, nên cần buộc ông P và bà H2 phải hoàn trả cho ông T2 và bà P số tiền nêu trên theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

3] **Về án phí:** Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 và bà P, về án phí được xử lý như sau:

- Đối với Ngân hàng và ông T2, bà P, được nhận lại tiền án phí.

- Đối với ông P và bà H2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch (tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023 vô hiệu) và 113.377.424 đồng án phí dân sự có giá ngạch (số tiền buộc ông P và bà H2 trả cho Ngân hàng 4.927.424.512 đồng, số tiền buộc ông P và bà H2 trả cho ông T2 và bà P 450.000.000 đồng = 5.377.424.512 đồng = 112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng (1.377.424 đồng) = 113.377.424 đồng + 300.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền án phí mà ông P và bà H2 phải nộp là 113.677.424 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các điều 117, 123, 131, 299, 303, 307, 317, 323, 325, 357, 463, 466, 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 91, 95, 108 của 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, buộc ông Nguyễn Trần Ly P và bà Nguyễn Mỹ H2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tiền gốc và lãi tính đến ngày 10/12/2024, với tổng số tiền là: **4.927.424.512** đồng (Bốn tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn năm trăm mười hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo sau ngày 10/12/2024, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho tổ chức tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của tổ chức tín dụng cho vay.

Công nhận có hiệu lực, duy trì đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2308000425/HDTC/SMA-NTLP/1 ngày 22/3/2023 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với ông Nguyễn Trần Ly P và bà Nguyễn Mỹ H2, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 3.299,5 m² (theo đo đạc thực tế 3.299,5 m²), thửa đất số 498, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (do ông P và bà H2 đứng tên tại Giấy chứng nhận phát số CS 538734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 28/8/2019), để đảm bảo thi hành án. Sau khi, ông P và bà H2 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để xóa đăng ký thế chấp ngày 22/3/2023 và trả cho ông P và bà H2 bản gốc Giấy chứng nhận phát số CS 538734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ông P và bà H2 ngày 28/8/2019.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Minh T2 và bà Nguyễn Hồng P1:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2023, ký giữa ông Nguyễn Trần Ly P và bà Nguyễn Mỹ H2 với ông Ngô Minh T2 và bà Nguyễn Hồng P1.

Buộc ông Nguyễn Trần Ly P và bà Nguyễn Mỹ H2 trả cho ông Ngô Minh T2 và bà Nguyễn Hồng P1 số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Trần Ly P và bà Nguyễn Mỹ H2 trả cho ông Ngô Minh T2 và bà Nguyễn Hồng P1 chi phí tố tụng số tiền 35.052.000 đồng (Ba mươi lăm triệu không trăm năm mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Ngô Minh T2 và bà Nguyễn Hồng P1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Trần Ly P, bà Nguyễn Mỹ H2 không thi hành xong khoản tiền trên, thì ông Nguyễn Trần Ly P, bà Nguyễn Mỹ H2 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3/ Về án phí:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được nhận lại án phí số tiền 56.048.000 đồng (Năm mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám ngàn đồng) tại Biên lai thu 0004258 ngày 12/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ông Ngô Minh T2 và bà Nguyễn Hồng P1 được nhận lại án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu 0005068 ngày 30/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Trần Ly P và bà Nguyễn Mỹ H2 phải nộp án phí dân sự với số tiền 113.677.424 đồng (Một trăm mười ba triệu sáu trăm bảy mươi bảy ngàn bốn trăm hai mươi bốn đồng).

4/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, bà Nguyễn Hồng P1 được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Nguyễn Trần Ly P, bà Nguyễn Mỹ H2, ông Ngô Minh T2, bà Nguyễn Thị P2 được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của pháp luật.

“Trường hợp 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- Các đương sự (04b);
- VKSND H. Trần Văn Thời (01b);
- Chi cục THADS H. Trần Văn Thời (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

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

Lâm Thành Quang