

Bản án số: 77/2025/DS-PT

Ngày: 16 – 4 – 2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ,  
hợp đồng tín dụng, hợp đồng thuê và quản lý tài sản”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

Ông Ung Quang Định.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Khánh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:**  
Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thuê và quản lý tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2025/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Đình T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường A, tổ A, khu V, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T1, sinh năm: 1978 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: D đường T (Hẻm D L), phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần T7 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà F, đường L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hải H - Tổng Giám đốc

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty cổ phần T7 và R (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu S, Khu D - C, xã N, TP ., tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T2 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị L (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng C khu V, đường L, phường M, Quận N, thành phố Hà Nội.

2. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H1)

Địa chỉ: B Bis N, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T3 - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh D, địa chỉ: Số F đường P, phường F, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP P1 (OCB) (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số D - số D L, phường B, quận A, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T4 – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Văn L1, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Tấn P.

Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà T (tháp A, Lô A, khu chức năng số A mới T), A T, khu phố C, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Cổ phần T7 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T7 và T7, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Đình T ủy quyền cho ông Hoàng Minh T1 trình bày:*

Ngày 28/12/2017, ông Huỳnh Đình T ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B33/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo với Công ty cổ phần T7 (Sau đây gọi tắt là Tập đoàn T7). Hợp đồng có nội dung chính ông T mua căn hộ số 33, tại tầng 5B, Z, diện tích 40m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, với giá căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.421.000.000 đồng (giá đã bao gồm VAT). Sau khi ký hợp đồng, ông T đã thanh toán cho Tập đoàn T7 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.349.950.000 đồng, nhưng chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, theo Hóa đơn điện tử VAT số 0004866 ngày 09/6/2020 của Tập đoàn T7. Số tiền tương ứng 5% còn lại ông T sẽ đóng cho Tập đoàn T7 khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Theo Điều 8.2 của hợp đồng, thời điểm bàn giao

căn hộ dự kiến vào Q 4/2018, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa hai lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày. Việc chậm bàn giao phải được lập bằng văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao.

Trong số tiền dùng để mua căn hộ nói trên, ngày 10/4/2018 ông T có vay của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (Sau đây gọi tắt là H1) một khoản tiền tương ứng 60% giá bán căn hộ là 852.600.000 đồng. Ngày 12/4/2018, Ngân hàng đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán cho chủ đầu tư.

Do đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 13/4/2018 ông T được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B33/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo với Công ty cổ phần T7 &Resort (Sau đây gọi tắt là Công ty T7) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê là 1.291.818.182 đồng. Giá thuê mà bên thuê trả cho ông T trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Theo thỏa thuận thì Hợp đồng thuê có hiệu lực ngay sau khi ông T thanh toán cho Tập đoàn T7 95% giá bán căn hộ. Theo Điều 6.2 của hợp đồng thuê quy định bên cho thuê đồng ý bàn giao căn hộ cho bên thuê quản lý, khai thác ngay tại thời điểm chủ đầu tư bàn giao căn hộ. Bên cho thuê sẽ không được tính giá thuê tương ứng với thời hạn bên cho thuê trì hoãn, không bàn giao căn hộ cho bên thuê. Thực tế, ông T đã nhận tiền thuê từ Công ty T7 tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến ngày 01/7/2019, từ đó đến nay ông T chưa nhận được tiền thuê của Công ty T7.

Do Tập đoàn T7 đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho ông T gần 2 năm. Theo thỏa thuận theo Điều 12.2.1, Tập đoàn T7 ngoài việc trả tiền, phạt vi phạm, bồi thường cho ông T, còn phải trả một khoản tiền tương ứng tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng hai bên chấm dứt căn cứ trên giá bán căn hộ mà ông T đã thanh toán. Vì lẽ trên, nay nguyên đơn căn cứ Điều 4.2; Điều 8.2; Điều 12.2.2; Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán, yêu cầu Tòa giải quyết:

Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông T với Tập đoàn T7; buộc Tập đoàn T7 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T các khoản:

1. Tiền mua căn hộ: 1.349.950.000 đồng;
2. Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ trước thuế: 103.345. 454 đồng
3. Tiền bồi thường thiệt hại 129.000.000 đồng, tương ứng 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 đến ngày 31/12/2019 căn cứ trên giá tính tiền thuê, mà ông T chưa được nhận từ Công ty T7.
4. Tiền lãi chậm bàn giao được tính bằng khoản tiền nguyên đơn đã thanh toán 1.349.950.000 đồng x 150% x 8.0%/năm (mức lãi suất khoản vay của kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đ tại thời điểm thanh toán) x thời gian chậm bàn giao kể từ ngày vi phạm hợp đồng ngày 01/4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 07/8/2024.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T7, ông đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số

45B33/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL ngày 13/4/20218 giữa ông T với Công ty T7; riêng đối với yêu cầu ông T thanh toán toàn bộ tiền thuê đã nhận 211.472.363 đồng và Hoàn trả lại cho T7 bằng tiền giá trị 29 đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 72.500.000 đồng, ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H1, ông thống nhất với khoản nợ, gốc lãi tính đến ngày 06/08/2024, tổng số tiền ông T còn nợ Ngân hàng là 1.299.298.412 đồng, trong đó gốc: 801.850.000 đồng; lãi trong hạn: 322.527.030 đồng; lãi quá hạn: 174.921.382 đồng. Về vấn đề H1 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài trình bày trên, ông không có ý kiến, yêu cầu hay đề nghị gì khác.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử và tại phiên toà bị đơn Công ty Cổ phần T7 (gọi tắt là Tập đoàn T7) trình bày:*

Thông nhất như trình bày của nguyên đơn về quá trình các bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B33/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các Phụ lục kèm theo ngày 28/12/2017. Thông nhất hiện nay số tiền ông T đã nộp cho Tập đoàn T7 là 1.349.950.000 đồng. Đồng thời, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, do phải thực hiện Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn - và do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid 19 đã dẫn đến việc bàn giao căn hộ không thể diễn ra theo dự kiến như trong Hợp đồng đã ghi nhận.

Thông nhất như trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 45B33/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 13/04/2018. Theo đó, ông T đã đồng ý cho Công ty T7 thuê lại căn hộ 45A33 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm ông T thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T7 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của Dự án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý bởi lẽ:

Thứ nhất, việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Căn cứ theo Điều 15.1 Hợp đồng, trong trường hợp này bị đơn không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Nguyên đơn không có căn cứ yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu Tập đoàn T7 trả lại tiền mua căn hộ.

Thứ hai, về yêu cầu số tiền phạt 8% tương ứng 103.345.000 đồng: Căn cứ Điều 12.4.3 Hợp đồng, Điều 1.2 Phụ lục 3 Hợp đồng, khi một bên vi phạm hợp đồng dẫn đến việc bên kia đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì bên vi phạm phải thanh toán cho Bên bị vi phạm khoản tiền phạt 8% giá bán căn hộ (chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp) là không đúng với thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng.

Thứ ba, yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại 129.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/12/2019 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà Nguyên đơn chưa nhận được từ Công ty T7 là không có căn cứ bởi lẽ đây không phải là thiệt hại trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T7. Trên thực tế, theo thông tin Tập đoàn T7 được biết thì ngay sau khi ký kết Hợp đồng thuê căn hộ, Công ty T7 đã thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Việc Nguyên đơn chưa nhận được tiền thuê từ Công ty T7 (nếu có) là tranh chấp giữa nguyên đơn và Công ty T7, Tập đoàn T7 không có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại cho Nguyên đơn trong trường hợp Công ty T7 vi phạm nghĩa vụ với nguyên đơn.

Thứ tư, về yêu cầu tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng bị chấm dứt. Như đã phân tích, việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T7 là do những sự kiện bất khả kháng do đó, trường hợp này Tập đoàn được miễn trách nhiệm dân sự theo Điều 351 của Bộ luật dân sự. Thêm vào đó, ngày 18/11/2020, Tập đoàn T7 đã có thông báo bàn giao căn hộ số 45B33/TBBG/THEOCOASTALHILL QUYNHON đến nguyên đơn. Do đó, Tập đoàn T7 không đồng ý với yêu cầu này của Nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T7: Thống nhất theo yêu cầu độc lập của Công ty T7.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H1: Liên quan đến tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa các bên đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật; riêng yêu cầu của H1 về xử lý, kê biên phát mãi tài sản thế chấp thì không đồng ý.

Ngoài trình bày trên, bà không có ý kiến, yêu cầu hay đề nghị gì khác.

*Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 do bà Đặng Thị L trình bày: Thống nhất như trình bày của các đương sự về thời gian, ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B33/2018/HĐTCH-THEOCOASTALHILL ngày 13/4/2018. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T7 thuê lại căn hộ 45B33 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T7 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ ngày nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND tỉnh B cấp ngày 24/04/2015. Căn cứ theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê, Điều 6 về bàn giao căn hộ quy định: "... 6.1. Bên A đồng ý bàn giao Căn Hộ cho Bên B quản lý, khai thác ngay tại thời điểm Chủ Đầu Tư bàn giao Căn Hộ cho bên A theo quy định tại Điều 8 của H Mua Bán C. 6.2. Trường hợp Bên A không nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Chủ Đầu Tư (theo quy định tại H Mua Bán C) thì bên B có quyền (nhưng không bắt buộc) thay mặt bên A nhận bàn giao và tiếp quản, quản lý, kinh doanh, khai tác Căn Hộ kể từ sau ngày Bên A phải nhận*

*bàn giao Căn hộ theo thông báo của chủ Đầu Tư hoặc thời điểm khác theo lựa chọn của Bên B mà không phải có thêm sự đồng ý của Bên A. Bên A vẫn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ với Chủ Đầu Tư. Bên A sẽ không được tính giá thuê tương ứng với thời hạn Bên A trì hoãn, không bàn giao Căn Hộ cho Bên B.”*

Thực tế, ngày 18/11/2020, Tập đoàn T7 đã có thông báo bàn giao căn hộ số 45B33/TBBG/THE COASTALHILL QUYNHON đến nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn đã không đến nhận bàn giao căn hộ với lý do đã khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán với chủ đầu tư tại Tòa án.

Căn cứ Điều 414 của Bộ luật dân sự quy định, trường hợp một bên không thực hiện được nghĩa vụ mà các bên đều không có lỗi thì bên không thực hiện được nghĩa vụ không có quyền yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trường hợp một bên đã thực hiện được một phần nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện phần nghĩa vụ tương ứng đối với mình.

Công ty T7 đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 211.472.363 đồng. Căn cứ Điều 6 của Hợp đồng thuê, nghĩa vụ của nguyên đơn là bàn giao tài sản thuê cho Công ty T7 ngay sau khi nhận bàn giao từ chủ đầu tư. Tuy nhiên, hiện do Nguyên đơn đã khởi kiện ở Tòa án yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán với Tập đoàn T7 nên nguyên đơn cũng không nhận bàn giao căn hộ từ Chủ đầu tư khi được thông báo. Vì vậy, căn cứ Điều 414 của Bộ luật dân sự, nguyên đơn không có quyền yêu cầu Công ty T7 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

Công ty T7 đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền thuê cho nguyên đơn với số tiền 211.472.363 đồng do đó, cũng theo quy định tại Điều 414 của Bộ luật dân sự, Công ty T7 có quyền yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản cho thuê trong thời hạn tương ứng với số tiền thuê mà nguyên đơn nhận của Công ty T7. Tuy nhiên, khi Hợp đồng mua bán chấm dứt, nguyên đơn không thể thực hiện được việc bàn giao tài sản cho T7. Điều này khiến cho mục đích giao kết hợp đồng ban đầu của Công ty T7 không đạt được. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 428 của Bộ luật dân sự, Công ty T7 có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và buộc Nguyên đơn thanh toán lại khoản tiền thuê đã nhận là 211.472.363 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và Tập đoàn T7, đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty T7 tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ tiền thuê đã nhận 211.472.363 đồng và Hoàn trả lại cho T7 bằng tiền giá trị 29 đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 72.500.000 đồng. Tổng cộng các khoản 283.972.363 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Không thống nhất theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan H1: Thống nhất như ý kiến, quan điểm bị đơn đã trình bày.

Ngoài trình bày trên, bà không có ý kiến, yêu cầu hay đề nghị gì khác.

*\*/ Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Thanh D - là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H trình bày:*

Ngày 10/4/2018, H1 đã cho ông T vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 05932/18MN/HĐTD, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 05932/18MN/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 12/4/2018, số tiền vay 852.600.000 đồng; thời hạn vay 180 tháng, từ ngày 12/4/2018 đến ngày 12/4/2033; lãi suất: 11,6%/năm thay đổi theo từng thời kỳ; mục đích sử dụng vốn: Mua bất động sản dự án, căn hộ số 33 tại tầng E, Z khu tổ hợp căn hộ khách sạn thuộc dự án Khu đô thị D, xã N, khu K, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T đã thế chấp cho H1 toàn bộ các quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi, lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ 45B33/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL ngày 28/12/2017 giữa bên bán là Tập đoàn T7 với bên mua là ông T. Hợp đồng thế chấp quyền sản số 4665/18MN/HĐBĐ ngày 10/4/2018 được xác lập giữa H1 với ông T đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc, gửi thông báo vi phạm nghĩa vụ, yêu cầu trả nợ nhưng ông đều không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu:

1. Buộc ông T phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi với tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/8/2024 tổng cộng: 1.299.298.412 đồng, trong đó: gốc 801.850.000 đồng; lãi trong hạn: 322.527.030 đồng; lãi quá hạn: 174.921.382 đồng.

2. Buộc ông T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với H1 từ ngày 07/8/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H1, đề nghị Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại H1, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông T đối với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Toàn bộ các quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC C; căn hộ S, tầng 5B Zone 04 khu tổ hợp căn hộ khách sạn C, thuộc dự án Khu đô thị D, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định giữa bên bán là

Công ty cổ phần T7 với bên mua là ông T. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông T tại H1 thì ông T có nghĩa vụ trả hết khoản nợ. H1 sẽ chỉ đồng ý cho các bên chấm dứt Hợp đồng mua bán sau khi các bên hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho H1. Hợp đồng mua bán căn hộ nói trên không bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào kể cả trường hợp vô hiệu. Đề nghị các bên thực hiện theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04665/18MN/HĐBĐ ngày 10/04/2018 được ký kết giữa H1 với ông T và Thỏa thuận hợp tác số 272/2018/TTBB-FLC-KH ngày 10/04/2018 về việc thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng giữa Công ty cổ phần T7, H1, ông T. Cụ thể: Số tiền T7 phải trả lại cho ông T theo các điều khoản của Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ được chuyển toàn bộ vào tài khoản của ông T tại H1. Ông T đồng ý vô điều kiện và H1 có toàn quyền xử lý số tiền trong tài khoản của bên vay thu nợ khoản vay của ông T tại H1. Phần còn lại (nếu có) sau khi đã thu nợ khoản vay sẽ được trả lại cho ông T. Nếu số tiền Tập đoàn T7 chuyển vào không đủ để thực hiện nghĩa vụ của bên vay thì ông T phải chuyển giao toàn bộ tài sản, nguồn thu hợp pháp khác cho H1 để H1 xử lý nhằm thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận khác được ký kết giữa H1 và ông T.

Ngoài trình bày trên, ông không có ý kiến, yêu cầu hay đề nghị gì khác.

*\*/ Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn L1 - là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P1 (Sau đây gọi tắt là OCB) trình bày:*

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T7 ký với OCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C1, Sở Tư Pháp tỉnh Bình Định công chứng số 01650, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, T7 đã thế chấp cho O quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m<sup>2</sup> tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 536342, sổ vào sổ cấp GCN: CT07540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đ1 đối với O. Việc thế chấp đã được Tập đoàn T7, OCB đăng ký thế chấp và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn OCB không có ý kiến gì; đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H1 về phát mãi, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để thu nợ đề nghị Tòa án không chấp nhận do là tài sản thế chấp tại OCB như đã nêu trên. Đề nghị Tòa xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đình T, đối với nội dung:

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B33/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày

28/12/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T7 và ông Huỳnh Đình T đối với căn hộ số 33, tại tầng 5B, Z thuộc Dự án THE FLC COASTAL HILL tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty cổ phần T7 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Đình T các khoản sau:

- Tiền mua căn hộ đã thanh toán: 1.349.950.000 đồng (*Một tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*);

- Tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng: 103.345.454 đồng (*Một trăm lẻ ba triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng*);

- Tiền lãi chậm bàn giao căn hộ: 865.891.216 đồng (*T6 trăm sáu mươi lăm triệu tám trăm chín mươi một nghìn hai trăm mười sáu đồng*);

Tổng cộng các khoản: 2.319.186.670 đồng (*Hai tỷ ba trăm mười chín triệu một trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đình T về yêu cầu khoản tiền bồi thường thiệt hại 129.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi chín triệu đồng*) tương ứng tiền cho thuê căn hộ mà ông chưa được nhận từ Công ty Cổ phần T7 và Resort vì không có căn cứ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 về tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B33/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 13/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T7 và ông Huỳnh Đình T.

4. Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê đã nhận 211.472.363 đồng (*Hai trăm mười một triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng*) và hoàn trả lại bằng tiền giá trị 29 đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 72.500.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*), tổng cộng 283.972.363 đồng (*Hai trăm tám mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng*).

5. Chấp nhận phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H, đối với nội dung:

5.1. Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Đình T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/08/2024 là 1.299.298.412 đồng (*Một tỷ hai trăm chín mươi chín triệu hai trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm mười hai đồng*), trong đó gốc: 801.850.000 đồng (*T6 trăm lẻ một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*); lãi trong hạn 322.527.030 đồng (*Ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn không trăm ba mươi đồng*); lãi quá hạn 174.921.382 đồng (*Một trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm hai mươi một nghìn ba trăm tám mươi hai đồng*). Ông Huỳnh Đình T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng

số 05932/18MN/HĐTD ngày 10/4/2018 kể từ ngày 07/8/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

5.2. Buộc Công ty Cổ phần T7 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Huỳnh Đình T đã tuyên trên vào tài khoản của ông Huỳnh Đình T mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được toàn quyền thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông Huỳnh Đình T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

6. Không chấp nhận yêu cầu chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04665/18MN/HĐBĐ ngày 10/4/2018 để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo của các bên đương sự và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 26/8/2024, bị đơn Công ty cổ phần T7 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 21/8/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T7 và R kháng cáo yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả Công ty cổ phần T7 và Resort tiền thuê căn hộ và giá trị các đêm nghỉ đã sử dụng.

Ngày 26/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H kháng cáo yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với nguyên đơn ông Huỳnh Đình T.

Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần T7, Công ty Cổ phần T7 và R. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H1); giữ nguyên bản án sơ thẩm số ngày 204/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về thẩm quyền, thành phần người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn là Công ty cổ phần T7; đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T7 và R và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H1) hợp lệ, trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H1) vắng mặt, nhưng đã có đơn yêu cầu xét

xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H1).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty Cổ phần T7, Công ty Cổ phần T7 và R là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 289, Điều 295, khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T7 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T7 và R.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H1) yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với nguyên đơn ông Huỳnh Đình T, hội đồng xét xử nhận thấy: Theo hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đến căn hộ số căn hộ số 33 tại tầng E, Z khu tổ hợp căn hộ khách sạn thuộc thuộc Dự án THE FLC COASTAL HILL tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, có giá trị ưu tiên thấp hơn hợp đồng mua bán căn hộ. Tại mục 3.3 Điều 3 thỏa thuận hợp tác số 272/2018/TTBB- FLC-KH ngày 10.4.2018 giữa tập đoàn T7 với H1 và nguyên đơn thì trong mọi trường hợp dẫn đến việc chấm dứt HĐMB không làm chấm dứt quyền sở hữu, định đoạt của T7 đối với căn hộ số 33 tại tầng 5B, Z. Do đó, khi HĐMB đã chấm dứt thì quyền về tài sản căn hộ nói trên không còn là của nguyên đơn. Và H1 cũng được đảm bảo thu hồi nợ bằng việc FLC phải có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho nguyên đơn vào tài khoản của nguyên đơn mở tại H1 và H1 được toàn quyền thu hồi nợ bằng khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu khác cũng như tài sản hợp pháp khác của nguyên đơn cho đến khi thu hồi hết nợ. Do đó, H1 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 04665/18MN/ HĐBĐ ngày 10.4.2018 để thu hồi nợ là không có căn cứ, nên hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng H2.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí DSST: Căn cứ Điều 26; Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì Công ty Cổ phần T7 phải chịu chấm dứt hợp đồng là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) và án phí về thanh toán do chấm dứt hợp đồng 78.383.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu ba trăm tám mươi ba nghìn đồng*). Công ty Cổ phần T7 phải chịu 14.198.000 đồng (*Mười bốn triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.286.000 đồng (*Năm triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng*) theo Biên lai số 0000514 ngày 22/8/2023 và số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số 0000368 ngày 03/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q; Công ty Cổ phần T7 còn phải nộp 8.612.000 đồng (*Tám triệu sáu trăm mười hai nghìn đồng*). Ông Huỳnh Đình T phải chịu 54.848.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) được

trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.199.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng*) theo Biên lai số 0002876 ngày 22/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, ông T còn phải nộp 19.649.000 đồng (*Mười chín triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng*). Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H không phải chịu án phí; Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) theo Biên lai số 0003372 ngày 21/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

[3.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 18; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì Công ty cổ phần T7 phải chịu là 300.000 đồng được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000663 ngày 24/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Công ty cổ phần T7 phải chịu là 300.000 đồng được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000658 ngày 24/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H phải chịu 2.000.000 đồng được trừ 2.000.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0000692 ngày 29/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty cổ phần T7 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Huỳnh Đình T 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

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

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T7, Công ty cổ phần T7 và R. Không chấp nhận kháng cáo Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H1); giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ các Điều 116, 117, 295, 298, 299, 317, 319, 323, 398, 430, 431, 483, 484, 488 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở;

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm

2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

**Tuyên xử:**

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T7; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T7.

- Không Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H1);

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đình T, đối với nội dung:

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B33/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 28/12/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T7 và ông Huỳnh Đình T đối với căn hộ số 33, tại tầng 5B, Z thuộc Dự án THE FLC COASTAL HILL tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty cổ phần T7 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Đình T các khoản sau:

- Tiền mua căn hộ đã thanh toán: 1.349.950.000 đồng (*Một tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*);

- Tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng: 103.345.454 đồng (*Một trăm lẻ ba triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng*);

- Tiền lãi chậm bàn giao căn hộ: 865.891.216 đồng (*Tám trăm sáu mươi lăm triệu tám trăm chín mươi một nghìn hai trăm mười sáu đồng*);

Tổng cộng các khoản: 2.319.186.670 đồng (*Hai tỷ ba trăm mười chín triệu một trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đình T về yêu cầu khoản tiền bồi thường thiệt hại 129.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi chín triệu đồng*) tương ứng tiền cho thuê căn hộ mà ông chưa được nhận từ Công ty Cổ phần T7 và Resort vì không có căn cứ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 về tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B33/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 13/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T7 và ông Huỳnh Đình T.

4. Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê đã nhận 211.472.363 đồng (*Hai trăm mười một triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng*) và hoàn trả lại bằng tiền giá trị 29 đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 72.500.000 đồng (*Bảy mươi*

*hai triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng 283.972.363 đồng (Hai trăm tám mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng).*

5. Chấp nhận phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H, đối với nội dung:

5.1. Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Đình T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/08/2024 là 1.299.298.412 đồng (*Một tỷ hai trăm chín mươi chín triệu hai trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm mười hai đồng*), trong đó gốc: 801.850.000 đồng (*T6 trăm lẻ một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*); lãi trong hạn 322.527.030 đồng (*Ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn không trăm ba mươi đồng*); lãi quá hạn 174.921.382 đồng (*Một trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm hai mươi một nghìn ba trăm tám mươi hai đồng*). Ông Huỳnh Đình T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 05932/18MN/HĐTD ngày 10/4/2018 kể từ ngày 07/8/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

5.2. Buộc Công ty Cổ phần T7 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Huỳnh Đình T đã tuyên trên vào tài khoản của ông Huỳnh Đình T mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được toàn quyền thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông Huỳnh Đình T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

6. Không chấp nhận yêu cầu chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04665/18MN/HĐBĐ ngày 10/4/2018 để thu hồi nợ.

## 7. Về án phí DSST:

7.1. Công ty cổ phần T7 phải chịu chấm dứt hợp đồng là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) và án phí về thanh toán do chấm dứt hợp đồng 78.383.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu ba trăm tám mươi ba nghìn đồng*).

7.2. Công ty Cổ phần T7 phải chịu 14.198.000 đồng (*Mười bốn triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.286.000 đồng (*Năm triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng*) theo Biên lai số 0000514 ngày 22/8/2023 và số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số 0000368 ngày 03/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q; Công ty Cổ phần T7 còn phải nộp 8.612.000 đồng (*Tám triệu sáu trăm mười hai nghìn đồng*).

7.3. Ông Huỳnh Đình T phải chịu 54.848.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.199.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng*) theo Biên lai số 0002876 ngày 22/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, ông T còn phải nộp 19.649.000 đồng (*Mười chín triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng*).

7.4. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H không phải chịu án phí; Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) theo Biên lai số 0003372 ngày 21/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần T7 phải chịu là 300.000 đồng được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000663 ngày 24/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Công ty cổ phần T7 phải chịu là 300.000 đồng được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000658 ngày 24/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H phải chịu 2.000.000 đồng được trừ 2.000.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0000692 ngày 29/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty cổ phần T7 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Huỳnh Đình T 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

10. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

10.1. Kể từ ngày bản án, quyết định 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

10.2. 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 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.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND Tp. Q;
- CCTHADS Tp. Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

**Nguyễn Thị Hoài Xuân**