TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 905/2026/DS-PT
Ngày 08-5-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua bán nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Cường;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 4 và 08 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1714/2025/TLPT-DS ngày 30/12/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1615/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 4423/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (OCB); trụ sở chính: Tòa nhà T, số A đường T, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, chức vụ Chủ tịch đồng Quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn T1, chức vụ GĐ PGĐ Hoàng Văn T2 (theo Giấy uỷ quyền số 15/2024/UQ-CT. HĐQT ngày 06/5/2024);

Người đại diện hợp pháp: ông Phạm Điền T3, sinh năm 1990; ông Liêu Tấn Đ, sinh năm 1977; bà Nguyễn Thị Phương T4, sinh năm 2000 và Ông Lưu Đức T5, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Tầng F, tòa nhà S, số A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/4/2026). Ông T5 có mặt, ông T3, ông Đ, bà T4 vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Trí C, sinh năm 1978 và bà Lê Thị B, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số C đường C, tổ H, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí

Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ hiện nay: số D đường N, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông C có mặt, bà B vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân M, sinh năm 1977; trú tại: số D đường N, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2025). Ông M có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: Ô Lô B, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hải C1, sinh năm 1996; bà Bùi Thu U, sinh năm 1996; địa chỉ: số B đường X, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2026). Bà C1, bà U có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ1: Ông Huỳnh Chí C2 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Ông C2 có mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây viết tắt là Công ty Đ1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 7 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:***

Ông Lê Trí C và bà Lê Thị B đã ký kết với Ngân hàng TMCP P (sau đây viết tắt là Ngân hàng P hoặc OCB) Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/07/2022 và Khế ước nhận nợ số ST22019469/2022/PBH/KUNN ngày 14/07/2022 để vay vốn tại Ngân hàngPhương Đông, chi tiết như sau:

Số tiền vay: 2.757.278.500 đồng *(*hai tỷ, bảy trăm năm mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm đồng); Mục đích vay: Vay mua bất động sản; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: 9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/7/2022 giữa Ngân hàng P với ông Lê Trí C và bà Lê Thị B là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 được ký kết giữa ông Lê Trí C và Công ty Đ1 (bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ) là nhà ở 03 tầng, tại địa chỉ: Số L, số Ô, đường KO-N8 tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai). Tài sản bảo đảm đã được đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Lê Trí C và bà Lê Thị B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022 và Khế ước nhận nợ số ST22019469/2022/PBH/KUNN ngày 14/7/2022 được ký kết giữa Ngân hàng P với ông Lê Trí C, bà Lê Thị B.

Dư nợ thực tế tính đến ngày 30/9/2025, ông Lê Trí C và bà Lê Thị B tại OCB phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022

là 2.979.658.978 đồng (hai tỷ chín trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.516.009.499 đồng, nợ lãi: 463.649.479 đồng (bao gồm: Lãi trong hạn: 401.509.664 đồng, lãi quá hạn: 30.741.259 đồng và lãi phạt chậm trả lãi: 31.398.556 đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022 các bên thống nhất cho vay 70% trên tổng giá trị căn nhà riêng lẻ bị đơn đã ký kết mua bán với chủ đầu tư. Tuy nhiên, ngày 14/7/2022 chỉ giải ngân số tiền vay là 2.757.278.500 đồng. Số tiền 5% còn lại giải ngân khi Công ty Đ1 có giấy phép nghiệm thu hoàn công. Do bị đơn chưa cung cấp cho Ngân hàng giấy tờ pháp lý trên nên không giải ngân tiếp được số tiền vay còn lại. Nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu cụ thể như sau:

Buộc ông Lê Trí C và bà Lê Thị B thanh toán cho Ngân hàng P tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022 tính đến ngày 30/9/2025 là 2.979.658.978 đồng (hai tỷ chín trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.516.009.499 đồng, nợ lãi: 463.649.479 đồng (bao gồm: Lãi trong hạn: 401.509.664 đồng, lãi quá hạn: 30.741.259 đồng và lãi phạt chậm trả lãi: 31.398.556 đồng), và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 01/10/2025 cho đến khi ông Lê Trí C, bà Lê Thị B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng P. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Lê Trí C và bà Lê Thị B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/07/2022 để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng P. Cụ thể tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/06/2022 được ký kết giữa ông Lê Trí C và Công ty Đ1 (bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ) là nhà ở 03 tầng, tại địa chỉ: Số L, số Ô, đường KO-N8 tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022; Khế ước nhận nợ số ST22019469/2022/PBH/KUNN ngày 14/7/2022; Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/7/2022; Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 được ký kết giữa ông Lê Trí C và Công ty Đ1 (bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ); Hồ sơ pháp lý của ông Lê Trí C và bà Lê Thị B; Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng ngày 14/7/2022; Giấy phép đăng ký kinh doanh và Điều lệ Ngân hàng TMCP P; Giấy ủy quyền số ngày 06/5/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP P và các tài liệu chứng cứ khác có liên quan.

**** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Xuân M thống nhất trình bày:***

Bị đơn thống nhất số tiền vay, thống nhất số tiền còn nợ, thống nhất việc ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng P. Nay bị đơn đồng ý thanh toán toàn bộ khoản vay còn nợ cho Ngân hàng P, số tiền tính đến ngày 30/9/2025, ông Lê Trí C và bà Lê Thị B tại Ngân hàng P phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022 là 2.979.658.978 đồng (hai tỷ chín trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.516.009.499 đồng, nợ lãi: 463.649.479 đồng (bao gồm: Lãi trong hạn: 401.509.664 đồng, lãi quá hạn: 30.741.259 đồng và lãi phạt chậm trả lãi: 31.398.556 đồng).

Thực tế theo thỏa thuận ban đầu thì giữa 03 bên là ông Lê Trí C và bà Lê Thị B, Ngân hàng P và Công ty Đ1 thống nhất thỏa thuận giải ngân số tiền 2.969.400.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế chỉ giải ngân số tiền 2.757.278.000 đồng, số tiền 5% còn lại giải ngân khi Công ty Đ1 có giấy phép nghiệm thu hoàn công. Tuy nhiên, Công ty Đ1 chưa có bất kỳ giấy tờ nào hoàn công để cung cấp cho Ngân hàng.

Theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022, tiến độ thanh toán được xác định tại Phụ lục 01, trong đó đợt 1 bên mua phải thanh toán 70% giá trị hợp đồng ngay khi ký kết, tương ứng số tiền 2.969.701.000 đồng. Thực tế, bị đơn đã thanh toán số tiền 1.060.701.000 đồng vào ngày 09/6/2022, chưa đủ số tiền đã thỏa thuận nhưng các bên đồng ý thống nhất ký Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/07/2022; Khế ước nhận nợ số ST22019469/2022/PBH/KUNN ngày 14/07/2022; Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/07/2022; Thỏa thuận ba bên về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm ngày 14/7/2022 và hỗ trợ đợt 01 thanh toán tiếp vào ngày 14/7/2022. Theo thỏa thuận ban đầu các bên thống nhất hỗ trợ giải ngân số tiền 70% trên tổng giá trị căn hộ, số tiền cấp tín dụng là 2.969.400.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 thì số tiền thanh toán đợt 2 là 25%, số tiền 1.060.607.500 đồng sau khi có thông báo bàn giao nhà ở. Mặc dù thỏa thuận trong Hợp đồng thời hạn như vậy nhưng ngay ngày giải ngân là ngày 14/7/2022 khi chưa có thông báo bàn giao nhà ở, bị đơn đã thanh toán ngay cho Công ty Đ1 số tiền 848.486.000 đồng, số tiền 5% còn lại do Ngân hàng chưa giải ngân vì chưa có giấy tờ nghiệm thu hoàn công nên ông C, bà B không vi phạm Hợp đồng mua bán đã ký kết.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 về việc chấm dứt hợp đồng số: A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 được ký giữa ông Lê Trí C và Công ty Đ1 thì bị đơn đồng ý.

Ông Lê Trí C, bà Lê Thị B không vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký kết nên không đồng ý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do chủ đầu tư là Công ty Đ1 không hoàn thành thủ tục giấy tờ pháp lý dẫn đến việc ông C, bà B phải kéo dài thời hạn thanh toán lãi suất Ngân hàng mà không thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ được. Ngân hàng thỏa thuận giải ngân 70% nhưng khi thực hiện chỉ thực hiện giải ngân 65%. Mặt khác, Công ty cho rằng ngày 20/06/2022, Công ty Đ1 có phát hành và gửi thông báo bàn nhà ở riêng lẻ số A về việc tổ chức bàn giao bàn nhà ở riêng lẻ số A9-3 tại dự án Khu dân cư K, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai là không đúng. Bởi lẽ ngày 14/7/2022 ông C, bà B mới giải ngân và thanh toán số tiền tiếp theo nên việc thông báo ngày 20/6/2022 là không đúng, không phù

hợp. Ông C, bà B không nhận được bất kỳ thông báo bàn giao nhà và giấy tờ pháp lý về việc hoàn công, nghiệm thu công trình nào của phía Công ty. Vì vậy, ông C, bà B xác định không có lỗi, hiện nay gặp khó khăn trong kinh tế vì đã thế chấp căn hộ trên để vay nhưng hồ sơ pháp lý thì không có để làm thủ tục nào được. Ngoài ra, do Công ty Đ1 đến nay vẫn không thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho toàn bộ dự án trong đó có bị đơn. Đối với tiền lãi của Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 do bà Mai Yến K trình bày:***

Ngày 09/06/2022, Công ty Đ1 và ông Lê Trí C, bà Lê Thị B ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY và các phụ lục đính kèm, cụ thể: Vị trí nhà ở: Số L, số Ô, đường K, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai); Quy mô nhà ở: Nhà ở: Số tầng nhà ở: 3 tầng; Diện tích xây dựng: 77.4m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 238,4m^2; Thông tin sử dụng đất: Thửa đất số: 1269 tờ bản đồ số 1; Tổng diện tích sử dụng đất 100.00m^2; Giá trị hợp đồng: 4.242.430.000 đồng (bốn tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng). Theo nghĩa vụ thanh toán, ông Lê Trí C phải thanh toán cho Công ty Đ1 tổng số tiền: 4.030.308.500 đồng (bốn tỷ không trăm ba mươi triệu ba trăm lẻ tám nghìn năm trăm đồng) tương đương với lệ 95% tổng giá trị hợp đồng, theo tiến độ thời gian thực tế tại bảng kê chi tiết tạm tính đến ngày 24/7/2025:

Đợt 1, ông Lê Trí C, bà Lê Thị B đã thanh toán 70%, cụ thể như sau: ngày 09/6/2022, thanh toán 1.060.701.000 đồng, ngày 14/7/2022 thanh toán 1.909.000.000 đồng, tổng cộng: 2.969.701.000 đồng. Theo hợp đồng thì ngay ngày ký sẽ thanh toán 70%, tuy nhiên các bên thỏa thuận hỗ trợ ngân hàng ký 3 bên và thế chấp tài sản theo hợp đồng đã ký kết khi giải ngân thì thanh toán tiếp. Ngày 14/7/2022, Ngân hàng giải ngân nên ông Lê Trí C, bà Lê Thị B giao tiền tiếp còn lại của đợt 1 và đợt 2 khi chưa đến hạn thanh toán đợt 2.

Đợt 2, thanh toán 25%, số tiền 1.060.701.000 đồng sau khi có thông báo bàn giao nhà ở, ngày 14/7/2022 đã thanh toán 848.486.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán là 212.215.000 đồng. Tổng cộng bị đơn đã thanh toán được số tiền 3.818.187.000 đồng.

Đối chiếu với tiến độ thanh toán của Hợp đồng và ngày thanh toán thực tế ông Lê Trí C đã trễ hạn thanh toán đợt 2 với tổng số ngày là: 1845 ngày, đã vi phạm quy định tại điểm a, b, khoản 1 Điều 11 Hợp đồng cụ thể: "*1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà ở: Nếu quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán giá bán nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0.04%/ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên mua chậm thanh toán quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn của mỗi đợt và/hoặc tổng thời gian Bên mua chậm thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn quy định tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng này thì Bên bán được quyền bán Nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 15*

(mười lăm) ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm về việc Bên mua vi phạm Hợp đồng này là 8% (tám phần trăm) giá bán Nhà ở quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng do vi phạm Hợp đồng của Bên mua là 10% (mười phần trăm) giá bán Nhà ở quy định tại Điều 2 của Hợp đồng". Ông Lê Trí C vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nhận bàn giao nhà ở theo Hợp đồng, cụ thể: Ngày 20/06/2022, Công ty Đ1 có phát hành và gửi thông báo bàn giao nhà ở riêng lẻ số A về việc tổ chức bàn giao bàn nhà ở riêng lẻ số A9-3 tại dự án Khu dân cư K, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, Công ty Đ1 liên tục liên hệ và thông báo tới ông Lê Trí C về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao nhà ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ đã ký kết, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có bất cứ hành vi nào từ ông Lê Trí C nhằm khắc phục vi phạm. Hành vi này đã vi phạm khoản 3, Điều 11 Hợp đồng quy định: *"Trường hợp đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm về việc Bên mua vi phạm Hợp đồng này là 8% (tám phần trăm) giá bán Nhà ở quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng do vi phạm Hợp đồng của Bên mua là 10% (mười phần trăm) giá bán Nhà ở quy định tại Điều 2 của Hợp đồng".* Nhận thấy ông Lê Trí C, bà Lê Thị B đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ nhận bàn giao nhà ở theo Hợp đồng số: A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 và các Phụ lục kèm theo, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ1.

Nay Công ty Đ1 giữ nguyên yêu cầu độc lập cụ thể như sau:

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng số: A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 được ký giữa ông Lê Trí C và Công ty Cổ phần Đ1, do ông Lê Trí C vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký kết.

2. Tuyên buộc ông Lê Trí C chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền 763.637.400 đồng (căn cứ điểm a, b khoản 1 và khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng). Trong đó, phạt vi phạm hợp đồng là: 339.394.400 đồng và bồi thường thiệt hại là 424.243.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Công ty Đ1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày:

Theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022, tiến độ thanh toán được xác định tại Phụ lục 01, trong đó đợt 1 bên mua phải thanh toán 70% giá trị hợp đồng ngay khi ký kết, tương ứng số tiền 2.969.701.000 đồng. Thực tế, bị đơn đã thanh toán số tiền 1.060.701.000 đồng vào ngày 09/6/2022, chưa đủ số tiền đã thỏa thuận nhưng các bên đồng ý thống nhất ký Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022; Khế ước nhận nợ số ST22019469/2022/PBH/KUNN ngày 14/7/2022; Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/7/2022; Thỏa thuận ba bên về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm ngày 14/7/2022 và hỗ trợ đợt 01 thanh toán tiếp vào ngày

14/7/2022. Số tiền giải ngân cụ thể bao nhiêu thì Công ty không nắm rõ. Ngày 20/6/2022, Công ty Đ1 có phát hành và gửi thông báo bàn giao nhà ở riêng lẻ số A về việc tổ chức bàn giao nhà ở riêng lẻ số A9-3 tại dự án Khu dân cư K, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã gửi cho bị đơn nhưng chứng cứ đã gửi cho bị đơn thì sẽ cung cấp sau. Các thủ tục hoàn công và nghiệm thu thì sau này mới có nên chưa gửi cho bị đơn. Bởi vì khi nhận nhà thì mới giao nhận hồ sơ pháp lý. Hiện nay, Công ty cũng đang bắt đầu làm các thủ tục pháp lý về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho một số nhà khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 đối với bị đơn ông Lê Trí C và bà Lê Thị B về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Lê Trí C, bà Lê Thị B.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 hoàn trả lại cho ông Lê Trí C, bà Lê Thị B số tiền 3.818.187.000 đồng (trong đó 1.060.908.500 đồng nguyên đơn thanh toán và 2.757.278.500 đồng nguyên đơn vay của Ngân hàng TMCP P) cho bị đơn ông Lê Trí C và bà Lê Thị B nhưng phải chuyển vào tài khoản số 0026100006194004 của ông Lê Trí C mở tại Ngân hàng TMCP P để Ngân hàng TMCP P thu hồi xử lý nợ.

Đối với số tiền 1.060.908.500 đồng, nếu Công ty Cổ phần Đ1 chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 đối với yêu cầu phạt số tiền 763.637.400 đồng đối với bị đơn ông Lê Trí C, bà Lê Thị B.

3/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Lê Trí C và bà Lê Thị B.

Buộc ông Lê Trí C và bà Lê Thị B phải thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 cho Ngân hàng TMCP P là2.979.658.978 đồng (hai tỷ chín trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.516.009.499 đồng, nợ lãi: 463.649.479 đồng (bao gồm: Lãi trong hạn: 401.509.664 đồng, lãi quá hạn: 30.741.259 đồng và lãi phạt chậm trả lãi: 31.398.556 đồng) tại Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022; Khế ước nhận nợ số ST22019469/2022/PBH/KUNN ngày 14/7/2022.

Đối với số tiền nợ gốc mà bị đơn ông Lê Trí C, bà Lê Thị B vay của Ngân hàng TMCP P thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ1 đến nay nguyên đơn còn nợ của Ngân hàng TMCP P thì Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho Ngân hàng TMCP P cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số

ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022 mà ông Lê Trí C, bà Lê Thị B và Ngân hàng TMCP P đã ký kết.

Nếu Công ty Cổ phần Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP P thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mãi quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 để thu hồi toàn bộ các khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/07/2022.

Ngân hàng TMCP P được quyền cần trừ toàn bộ nghĩa vụ phải thanh toán đối với Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/07/2022 của ông Lê Trí C mở tại tài khoản số 0026100006194004 tại Ngân hàng TMCP P khi Công ty Cổ phần Đ1 chuyển vào để thu hồi xử lý toàn bộ khoản vay.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Về phía bị đơn người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý việc Công ty Đ1 rút yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại biên bản làm việc ngày 02/4/2026, giữa Công ty Đ1 và ông Lê Trí C các bên ghi nhận ý kiến như sau: ông C, ông M đề nghị thực hiện thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng A9-3/HĐ/CENTURY, ký ngày 09/6/2022 và các phụ lục có liên quan và giải quyết số tiền đã thanh toán như sau:

+ Đề nghị Công ty thay mặt khách hàng tất toán toàn bộ khoản vay liên quan đến Hợp đồng nêu trên tại hàng OCB (Gốc, lãi, phí phạt (nếu có...).

+ Đối với các khoản chi phí tố tụng khách hàng chịu: 20.000.000 VNĐ.

+ Toàn bộ số tiền khách hàng nhận lại là: 630.000.000 đồng và không phát sinh bất cứ khoản tiền nào khác phải trả cho khách hàng

Công ty Đ1 ghi nhận ý kiến khách hàng về phương án thực hiện chấm dứt Hợp đồng A9- 3/HĐ/CENTURY ký ngày 09/6/2022 và các phụ lục có liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty Đ1 do bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định. Bị đơn ông C và người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Công ty Đ1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh

chấp vì hợp đồng giữa các bên là hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ không phải là hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, giải quyết vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, giải quyết không triệt để hợp đồng thế chấp và áp dụng không đúng pháp luật. Trường hợp không huỷ bản án thì đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty Đ1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, Công ty Đ1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Đ1 thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/01/2026 Công ty Đ1 có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã hỏi ý kiến bị đơn tuy nhiên bị đơn không đồng ý nên việc rút yêu cầu độc lập của Công ty Đ1 không được chấp nhận, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị thanh toán cho nguyên đơn tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022 tính đến ngày 30/9/2025 là 2.979.658.978 đồng trong đó: Nợ gốc: 2.516.009.499 đồng, nợ lãi: 463.649.479 đồng (bao gồm: Lãi trong hạn: 401.509.664 đồng, lãi quá hạn: 30.741.259 đồng và lãi phạt chậm trả lãi: 31.398.556 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bị đơn hoàn thành xong nghĩa vụ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/7/2022 để thu hồi khoản nợ; tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 được ký kết giữa ông Lê Trí C và Công ty Đ1.

Về phía bị đơn: thống nhất các khoản tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn và đồng ý thanh toán số tiền này. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 về việc chấm dứt hợp đồng số: A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 thì bị đơn đồng ý. Do chủ đầu tư là Công ty Đ1 không hoàn thành thủ tục giấy tờ pháp lý dẫn đến việc bị đơn phải kéo dài thời hạn thanh toán lãi suất Ngân hàng mà không thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ được. Ngân hàng thỏa thuận giải ngân 70% nhưng chỉ thực hiện giải ngân 65%. Công ty cho rằng ngày 20/6/2022, Công ty Đ1 có phát hành và gửi thông báo bàn nhà ở riêng lẻ số A về việc tổ chức bàn giao nhà là không đúng, không phù hợp thực tế vì ngày 14/7/2022 bị đơn mới được giải ngân và thanh toán số tiền tiếp theo. Bị đơn không nhận được bất kỳ thông báo bàn giao nhà và giấy tờ pháp lý về việc hoàn công, nghiệm thu công trình nào của phía Công ty. Vì vậy, bị đơn xác định không có lỗi, hiện nay gặp khó khăn trong kinh tế vì đã thế chấp căn hộ trên để vay nhưng hồ sơ pháp lý thì không có để làm thủ tục nào được. Ngoài ra, do Công ty Đ1 đến nay vẫn không thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho toàn bộ dự án trong đó có bị đơn. Bị đơn không vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký kết nên không đồng ý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với tiền lãi của Ngân hàng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về phía Công ty Đ1 có yêu cầu độc lập: Tuyên chấm dứt hợp đồng số: A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022, do ông Lê Trí C vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký kết. Buộc bị đơn chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Đ1 số tiền 763.637.400 đồng trong đó, phạt vi phạm hợp đồng là: 339.394.400 đồng và bồi thường thiệt hại là 424.243.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ1:

Về quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn các bên tranh chấp hợp đồng tín dụng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn; theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các bên tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai là chưa phù hợp. Tuy nhiên, sai sót nêu trên không phải là sai sót nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án và quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ.

Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022, Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022, Thỏa thuận ba bên về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm ngày 14/7/2022 và hỗ trợ đợt 01 thanh toán tiếp vào ngày 14/7/2022, Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/7/2022 được các bên tham gia hợp đồng tự nguyện ký kết, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực.

Theo thỏa thuận giữa các bên Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022, tiến độ thanh toán đợt 1 bên mua phải thanh toán 70% giá trị hợp đồng ngay khi ký kết, tương ứng số tiền 2.969.701.000 đồng. Đợt 2 thanh toán số tiền 1.060.607.500 đồng tương ứng 25% "*sau khi có thông báo bàn giao nhà ở của Chủ đầu tư"*; đợt 3 thanh toán 212.121.500 đồng tương ứng 5% "*sau khi có thông báo bàn giao Giấy chứng nhận của chủ đầu tư"*. Theo khoản 2 Điều 6

của Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 quy định: "*Khi bàn giao Nhà ở cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Nhà ở*". Cho đến nay bị đơn chưa hoàn thành nghĩa vụ đợt 2 (còn thiếu 5%) do Công ty Đ1 chưa cung cấp giấy phép nghiệm thu hoàn công nên Ngân hàng không giải ngân số 5% còn lại. Mặc dù, Công ty Đ1 đã có thông báo bàn giao nhà ở với thời gian giao nhận nhà từ ngày 27/6/2022 đến ngày 27/7/2022 nhưng thực tế công ty chưa hoàn tất các nghĩa vụ nghiệm thu nhà ở theo hợp đồng và Công ty Đ1 không cung cấp được chứng cứ đã giao Thông báo này cho bị đơn. Tại Công văn số 132/2023/CV-TL ngày 11/5/2023, Công ty Đ1 thừa nhận nhiều hạng mục hạ tầng vẫn đang trong quá trình triển khai, gồm: hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, thi công đường N, xây dựng công trình hạ tầng xã hội và dự kiến thời gian có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là II/2024. Ngày 28/5/2024, Công ty có Thông báo số 214 cập nhật tiến độ dự án và điều chỉnh thời gian dự kiến cấp giấy: dự kiến quý IV/2024.

Qua các chứng cứ nêu trên, không có cơ sở xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Hiện nay, các bên đều có nhu cầu và thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng, buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận và không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Đ1 về việc phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại đối với bị đơn là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật và thực tế quá trình các bên thực hiện hợp đồng.

Về hợp đồng tín dụng, bị đơn thừa nhận quá trình thực hiện hợp đồng và số tiền tín dụng còn nợ của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn là có căn cứ. Đối với tiền lãi chậm thi hành án của hợp đồng tín dụng là nghĩa vụ của bị đơn đối với nguyên đơn, bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện và bị đơn không có yêu cầu phản tố buộc Công ty Đ1 phải chịu tiền lãi chậm thi hành án theo hợp đồng tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ1 phải chịu lãi suất chậm thi hành án về phần này là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sẽ sửa một phần bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Từ các phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ1, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm. Không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm theo yêu cầu của đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có phần chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm: bị đơn phải chịu trên số tiền phải trả cho Ngân hàng P và ½ án phí có giá ngạch đối với quyết định chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở; Công ty Đ1 phải chịu trên số tiền không được chấp nhận và ½ án phí có giá ngạch đối với

quyết định chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở. Tòa án cấp sơ thẩm tính số tiền án phí chưa chính xác theo quy định tại 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 nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm xác định lại số tiền án phí sơ thẩm theo quy định.

[7.2] Về án phí phúc thẩm: do sửa một phần bản án sơ thẩm nên Công ty Đ1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 147, 148, Điều 299, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Căn cứ: Điều 108 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 13, 22, 23, 24, 25, 27, 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; các Điều 117, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 360, 418, 419, 422, 428 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;các Điều 91, 94, 95 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Các Điều 100 và 200 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 286/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Lê Trí C và bà Lê Thị B.

Buộc ông Lê Trí C và bà Lê Thị B phải thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 cho Ngân hàng TMCP P là2.979.658.978 đồng (hai tỷ chín trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.516.009.499 đồng, nợ lãi: 463.649.479 đồng (bao gồm: Lãi trong hạn: 401.509.664 đồng, lãi quá hạn: 30.741.259 đồng và lãi phạt chậm trả lãi: 31.398.556 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022; Khế ước nhận nợ số ST22019469/2022/PBH/KUNN ngày 14/7/2022.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án (ông Lê Công T6, bà Lê Thị B) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022.

Trường hợp ông T6 và bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP P thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mãi quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022 để thu hồi toàn bộ các khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp số ST22019469/2022/PBH/HĐTC ngày 14/7/2022.

Ngân hàng TMCP P được quyền cấn trừ toàn bộ nghĩa vụ phải thanh toán đối với Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022 của ông Lê Trí C mở tại tài khoản số 0026100006194004 tại Ngân hàng TMCP P khi Công ty Cổ phần Đ1 chuyển tiền vào để thu hồi xử lý toàn bộ khoản vay.

1.2 Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 đối bị đơn ông Lê Trí C và bà Lê Thị B về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ như sau:

1.2.1 Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đ1 và ông Lê Trí C, bà Lê Thị B về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A9-3/HĐ/CENTURY ngày 09/6/2022.

1.2.2 Buộc Công ty Cổ phần Đ1 hoàn trả lại cho ông Lê Trí C, bà Lê Thị B số tiền 3.818.187.000 đồng (ba tỷ tám trăm mười tám triệu một trăm tám mươi bảy nghìn đồng) nhưng phải chuyển vào tài khoản số 0026100006194004 của ông Lê Trí C mở tại Ngân hàng TMCP P để Ngân hàng TMCP P thu hồi xử lý nợ theo Mục 1 nêu trên đối với nghĩa vụ phải thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số ST22019469/2022/PBH/HĐTD ngày 14/7/2022.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án (Công ty Cổ phần Đ1) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2.3 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 về việc yêu cầu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại số tiền 763.637.400 đồng đối với bị đơn ông Lê Trí C, bà Lê Thị B.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Trí C và bà Lê Thị B phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Trí C và bà Lê Thị B phải chịu 73.129.000 đồng (bảy mươi ba triệu một trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 34.695.000 đồng (ba mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.572.750 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006955 ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H. Công ty Cổ phần Đ1 còn phải nộp 17.122.250 đồng (mười bảy triệu một trăm hai mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền 41.855.187 đồng (bốn mươi mốt triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn một trăm tám mươi bảy đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044706 ngày 28 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về án phí phúc thẩm:

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027277 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định này 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 16, Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: Hồ sơ, VTLT, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Huỳnh

2025DSPT45695
1 000138 894211
04.03.2026 11:11
Ngân hàng Thương mại cổ phầ