| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 1 – GIA LAI**<br>**TỈNH GIA LAI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 14/2025/DS-ST
Ngày: 11 - 7 - 2025

*"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 KHU VỰC 1 – GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hồng Diễm

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Ngọc Hoà và ông Nguyễn Văn Sỹ

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trịnh Trần Thị Thoa là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Gia Lai tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Võ Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1- Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý 249/2022/TLST-DS ngày 21/4/2022; thụ lý bổ sung số 249A/2022/TLST-DS ngày 18/8/2022; Thụ lý lại số 372/TB-TLVA ngày 07/10/2022, thụ lý bổ sung số 372A/2023/TLST-DS ngày 11/7/2023 và thụ lý bổ sung số 372B/2023/TLST-DS ngày 12/12/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thuê và quản lý tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2025/QĐXXST-DS ngày 16/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2025/QĐST-DS ngày 04/6/2025; thông báo về việc thay đổi lịch xét xử số 372/TB-TA ngày 24/6/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Vũ Trọng T, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Số B Tổ dân phố A, phường H, TP . Hà Nội (trước đây là số 28 tổ dân phố A, P. P, Q. H, Hà Nội)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T1, sinh năm: 1978 "Có mặt"

Địa chỉ: A đường số H, phường A, Quận G. Tp Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số D Đường T, Phường T, TP . (Trước đây là số D T, phường T, Quận A, TP .). (Theo văn bản ủy quyền số 5463 ngày 28/10/2020).

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần T8

Trụ sở: Tầng E, Tòa nhà F, đường L, phường T, TP .. (Trước đây là phường M, quận N, TP .).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh T2 - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm: 1999 "Có mặt"

Địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà F, đường L, phường T, TP .. (Trước đây là phường M, quận N, TP .). (Theo văn bản ủy quyền số 74/GUQ-CTHĐQT ngày 09/5/2025).

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

1. Chị Bùi Thị Thanh D, sinh năm: 1982 "Vắng mặt, có đề nghị giải quyết vắng mặt".

Địa chỉ: Số B Tổ dân phố A, phường H, TP . Hà Nội (trước đây là số 28 tổ dân phố A, P. P, Q. H, Hà Nội).

2. Công ty cổ phần T8 và Resort

Trụ sở: Khu S, Khu D - C, phường Q, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T3 - Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Phương T4, sinh năm: 2002 "Có mặt"

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

(Theo văn bản uỷ quyền số 20/GUQ-GĐ ngày 09/5/2025)

3. Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H)

Địa chỉ: B B, N, phường S, TP . (trước đây là phường B, quận A, Tp .).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T5 -Tổng giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Quang C - Chuyên viên cao cấp xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ Miền B - H. "Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt".

Địa chỉ: Tầng C, số A N, phường K, TP .. (Trước đây là tầng 3, số A N, P. H, Q. T, TP .). (Theo văn bản uỷ quyền số 702/2023/UQ.H ngày 06/6/2023)

4. Ngân hàng TMCP P (O)

Địa chỉ trụ sở cũ: Số D và D L, phường B, Quận A, TP ..

Địa chỉ trụ sở hiện nay: Tòa nhà T, số A T, phường A, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T6 - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L - Cán bộ phòng xử lý nợ "Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt"

Địa chỉ: Tầng T (T, Lô A, khu chức năng số 1 – KDT mới Thủ Thiêm), A T, khu phố C, phường A, TP ..

(Theo văn bản ủy quyền số 931.01/2025/UQ-OCB ngày 25/12/2023)

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Minh T1 - Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Trọng T trình bày:*

Ngày 18/5/2018, ông Vũ Trọng T ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo với Công ty Cổ phần T8 (Sau đây gọi tắt là Tập đoàn T8). Hợp đồng có nội dung chính là ông T mua căn hộ số 03, tại tầng E, Z, diện tích 40m$^2$, thuộc Dự án Khu đô thị S tọa

lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai), với giá căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2.095.400.000 đồng (đã bao gồm VAT). Sau khi ký hợp đồng ông T đã thanh toán được 95% số tiền mua căn hộ là 1.990.630.000 đồng, nhưng chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung. Số tiền tương ứng 5% còn lại ông T sẽ thanh toán cho Tập đoàn T8 khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Theo Điều 8.2 của hợp đồng, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào Q 2/2019, 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 tổng số tiền dùng để mua căn hộ nói trên, ngày 10/7/2018 vợ chồng ông T (vợ ông T: Bà Bùi Thị Thanh D) có vay của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (Sau đây gọi tắt là H) một khoản tiền là 1.257.000.000 đồng, tương ứng 60% giá bán căn hộ, thời hạn vay 180 tháng, ngân hàng đã giải ngân số tiền trên cho chủ đầu tư theo đề nghị của vợ chồng ông T. Tính đến ngày 11/7/2025 ông T, bà D còn nợ Ngân hàng: 2.016.506.814 đồng, trong đó nợ gốc là 1.159.733.998 đồng; nợ lãi trong hạn là 531.879.456 đồng, nợ lãi quá hạn là 324.893.360 đồng.

Do đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 11/7/2018 ông T được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B03/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo với Công ty cổ phần T8 &Resort (Sau đây gọi tắt là Công ty T8) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê là 1.904.909.091 đồng 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 T8 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. Thực tế, ông T đã nhận tiền thuê từ Công ty T8 tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến ngày 30/6/2019, từ đó đến nay ông T chưa nhận được tiền thuê của Công ty T8.

Vì Tập đoàn T8 đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho ông T. Theo thỏa thuận theo Điều 12.2.1, Tập đoàn T8 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 hai bên chấm dứt hợp đồng 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 Vũ Trọng T với Tập đoàn T8; buộc Tập đoàn T8 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T các khoản:

1. Tiền mua căn hộ: 1.990.630.000 đồng.
2. Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ trước thuế là 152.392.000 đồng.
3. Tiền lãi chậm bàn giao là 516.824.000 đồng: được tính bằng khoản tiền nguyên đơn đã thanh toán 1.990.630.000 đồng x 150% x 3%/năm (mức lãi suất

tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đ1 tại thời điểm thanh toán) x thời gian chậm bàn giao kể từ ngày vi phạm hợp đồng ngày 01/10/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/7/2025 (05 năm 09 tháng 11 ngày).

Tổng số tiền là 2.659.876.000 đồng.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu đối khoản tiền bồi thường thiệt hại 190.000.000 đồng, tương ứng 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê, mà ông T chưa được nhận từ Công ty T8.

Như đã trình bày, nguồn tiền mà nguyên đơn sử sụng để mua căn hộ là của vợ chồng, do đó đề nghị Tòa xem xét, giải quyết để bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng ông T.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T8, ông đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B03/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo giữa ông T với Công ty T8.

Đối với yêu cầu ông T thanh toán tiền lãi phát sinh, tiền vi phạm nghĩa vụ và hoàn trả lại tiền cho T8 giá trị đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có), Công ty T8 đã rút yêu cầu nên nguyên đơn không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H thì ông xác định tính đến ngày 11/7/2025 ông T, bà D còn nợ Ngân hàng là 2.016.506.814 đồng, trong đó nợ gốc là 1.159.733.998 đồng; nợ lãi trong hạn là 531.879.456 đồng, nợ lãi quá hạn là 324.893.360 đồng. H yêu cầu ông T, bà D có nghĩa vụ thanh toán nợ vay và 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.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần T8 - ông Nguyễn Minh Đ thống nhất trình bày:*

Thống nhất như trình bày của nguyên đơn về quá trình các bên ký kết Hợp mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL cùng các phụ lục kèm theo ngày 18/05/2018. Thống nhất số tiền mà ông T đã thanh toán cho Tập đoàn T8 là 1.990.630.000 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 đến năm 2020 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.

Ngay sau khi ký Hợp đồng, Nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 25B03/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 11/7/2018 với Công ty T8. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T8 thuê lại căn hộ 25B03 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm Nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T8 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:

- Việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Do đó, trường hợp này, căn cứ theo Điều 15.1 Hợp đồng

thì bị đơn không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Tập đoàn T8 không đồng ý với yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại toàn bộ tiền mua căn hộ mà Nguyên đơn đã thanh toán.

-Về yêu cầu số tiền phạt 8%, tương ứng với số tiền 152.392.000 đồng: Căn cứ Điều 12.4.3 Hợp đồng, điều 1.2 Phụ lục 3 Hợp đồng thì 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). Do đó, việc Nguyên đơn yêu cầu thanh toán số tiền 152.392.000 đồng là không trên cơ sở Giá Bán Căn Hộ sau khi trừ 10% thuế VAT là không đúng với thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng.

- Về yêu cầu thanh toán lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng chấm dứt, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 515.792.000 đồng: Căn cứ theo Điều 12.2.1 Hợp đồng quy định: "Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng nhưng quá hạn 90 ngày (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua: Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tương đương với số tiền lãi được tính trên (phần) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán với lãi suất là 150% lãi suất tín dụng đối với khoản vay kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do ngân hàng TMCP Đ1 công bố tại thời điểm thanh toán và được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua". Như vậy căn cứ quy định nêu trên thì Bên Mua muốn áp dụng quyền tính lãi phạt do bên Bán – Tập đoàn T8 chậm bàn giao căn hộ thì phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng và (ii) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến bàn giao. Tuy nhiên, thực tế Nguyên đơn đã không thanh toán đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ ghi nhận tại Điều 2 Phụ lục 03 Hợp đồng. Cụ thể: Vi phạm tiến độ thanh toán đợt 2: từ 18/06/2018 đến 11/07/2018 trên số tiền chậm thanh toán 314.310.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 12.2.1 Nguyên đơn không đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với Tập đoàn T8.

Về yêu cầu Tập đoàn T8 bồi thường thiệt hại số tiền 190.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà Nguyên đơn chưa được nhận từ Công ty T8, Nguyên đơn đã rút yêu cầu nên bị đơn không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T8: Thống nhất theo yêu cầu độc lập của Công ty T8.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H: 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 H về xử lý, kê biên phát mãi tài sản thế chấp thì không đồng ý.

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

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T8 - bà Hoàng Phương T4 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 25B03/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 11/7/2018. Theo đó, ông T đã đồng ý cho Công ty T8 thuê lại căn hộ 25B03 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm ông T thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T8 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. Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, Công ty T8 đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 95.245.455 đồng.

Theo thỏa thuận của hợp đồng thuê thì trong thời hạn thuê, nguyên đơn không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty T8 trong bất cứ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của Hợp đồng thuê thì nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T8. Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho Công ty T8 không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê lại căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên. Thời điểm nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty T8. Việc nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê về việc đảm bảo thời hạn cho thuê được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê. Theo khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê thì trong trường hợp này T8 được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật của nguyên đơn gây ra. Do đó, 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 T8, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của T8 tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê.

Tại phiên toà, Công ty T8 xin rút yêu cầu buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ các khoản tiền gồm các khoản tiền: Tiền thuê đã nhận 95.245.455 đồng; Thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 28.479.696 đồng; thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 152.392.727 đồng; Hoàn trả lại cho T8 bằng tiền giá trị đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp 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 H: 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 Lâm Quang C - 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 10/7/2018, H đã cho ông Vũ Trọng T, bà Bùi Thị Thanh D vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 4184/18MB/HĐTD, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 4184/18MB/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 11/7/2018, số tiền vay 1.257.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng từ ngày 12/7/2018 đến ngày 11/7/2033; mục đích sử dụng vốn: Mua bất động sản dự án là căn hộ số 25B03 thuộc Dự án The FLC C Khu đô thị S tại khu S, Khu D - C, xã N, TP ., tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai). Để đảm bảo cho khoản vay, ông T, bà D đã thế chấp cho H toàn bộ quyền tài sản với tài sản bảo đảm bao gồm 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 25B03/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 18/5/2018 giữa bên bán là Tập đoàn T8 với bên mua là ông Vũ Trọng T. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 4184/18MB/HĐBĐ ngày 10/7/2018 được xác lập giữa H với ông T, bà D đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà D 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 T, bà D đều không thực hiện. Nay Ngân hàng yêu cầu:

1. Buộc ông T, bà D phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi với tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/7/2025 là 2.016.506.814 đồng, trong đó nợ gốc là 1.159.733.998 đồng; nợ lãi trong hạn là 531.879.456 đồng, nợ lãi quá hạn là 324.893.360 đồng.

2. Buộc ông T, bà D phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với H từ ngày 12/7/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp ông T, bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H, đề nghị Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại H, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để thu hồi nợ của 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 số 25B03/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 18/5/2018 được ký kết bên bán là Tập đoàn T8 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, bà D tại H thì ông T, bà D có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho H bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

4. Trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMB-THECOASTALILL ngày 28/5/2018 bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào thì đề nghị Toà án buộc các bên chuyển các khoản tiền liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng vào tài khoản của ông T, bà D mở tại H.

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

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thanh D trình bày:*

Căn hộ số 03 tại tầng 05B, Z diện tích là 40m$^2$ thuộc dự án Khu đô thị D, xã N, khu K, thành phố Q, tỉnh Bình Định mà chồng bà là ông Vũ Trọng T đứng tên trên Hợp đồng mua bán là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà để chồng đứng tên trên hợp đồng mua bán để tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ là của vợ chồng ông. Vợ chồng ông mua căn hộ này là để có thêm thu nhập và để có nơi nghỉ dưỡng cho gia đình. Nay quyền lợi bị xâm phạm nên bà đề nghị giải quyết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng bà. Bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án.

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

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T8 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, T8 đã thế chấp cho O quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m$^2$ 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, số 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 Đ2 đối với O. Việc thế chấp đã được Tập đoàn T8, 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 H 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.

**/* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về hướng giải quyết vụ án:

- Căn cứ Điều 422, 423, 428 của Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 03 tại tầng E, Zone 2 theo Hợp đồng số 25B03/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL thuộc dự án THE FLC COASTAL HILL tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định giữa Công ty Cổ phần T8 và ông Vũ Trọng T ngày 18/5/2018; buộc Công ty Cổ phần T8 phải trả cho ông T tổng số tiền là 2.661.104.636 đồng (trong đó: 1.990.630.000 đồng là tiền ông T đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T8; 152.392.727 đồng là tiền phạt vi phạm tương ứng 8%; lãi chậm bàn giao căn hộ tạm tính 518.081.909 đồng); Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông T về việc buộc công ty cổ phần T8 bồi thường thiệt hại số tiền 190.000.000đ ồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ (tạm tính từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2020 mà ông chưa nhận từ công ty cổ phần T8 và RESORT).

- Căn cứ Điều 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T8 về việc chấm dứt Hợp đồng thuê; Đình chỉ xét xử yêu cầu của T8 về việc buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại tiền thuê đã nhận, thanh toán số tiền tương đương 08% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm; bồi thường thiệt hại do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật và giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã nghỉ vì đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ.

- Căn cứ các Điều 292, 299, 317, 318 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010: Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H buộc ông Vũ Trọng T và bà Bùi Thị Thanh D phải thanh toán cho H tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/7/2025 là 2.016.506.814 đồng, trong đó nợ gốc là 1.159.733.998 đồng; nợ lãi trong hạn là 531.879.456 đồng, nợ lãi quá hạn là 324.893.360 đồng. Ông T và bà D phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với H kể từ ngày 04/7/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc công ty cổ phần T8 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông T vào tài khoản của ông T, bà D mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H. Ngân hàng được toàn quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 08223/18MB/HĐBĐ ngày 30/5/2018 để thu hồi nợ vì không có cơ sở.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Lâm Quang C là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thanh D vắng mặt và ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P vắng mặt nhưng họ đều có đơn đề nghị Toà xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự nói trên.

[2.] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 18/5/2018 giữa bên bán Tập đoàn T8 với bên mua ông Vũ Trọng T, HĐXX thấy rằng:

Ngày 18/5/2018, giữa Tập đoàn T8 với ông Vũ Trọng T có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo. Theo đó, ông T mua căn hộ số 03, tầng E, Z diện tích là 40m$^2$, thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai), với giá 2.095.400.000 đồng (đã bao gồm VAT). Các đương sự thống nhất, ông T đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ tương ứng với số tiền 1.990.630.000 đồng. Căn cứ vào trình bày của đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở để HĐXX xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 18/5/2018 được ký kết giữa Tập đoàn T8 với ông Vũ Trọng T nói trên là hợp pháp bởi lẽ hợp đồng được ký kết bởi các chủ thể có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự; chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, là căn cứ phát sinh quyền nghĩa vụ giữa các bên khi phát sinh tranh chấp theo quy định tại các Điều 116, 117 của Bộ luật dân sự; các Điều 118, 119, 121 của Luật nhà ở.

Phía nguyên đơn cho rằng, quá trình thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, bị đơn Tập đoàn T8 đã vi phạm về nghĩa vụ bàn giao căn hộ do đó nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đồng thời buộc bị đơn Tập đoàn T8 phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ.

Liên quan đến vấn đề bàn giao căn hộ, Điều 8 của Hợp đồng quy định *"....8.2. Thời điểm bàn giao: (i) Bên bán dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua vào Quý IV/2018;(ii) Các bên thống nhất rằng, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02 (hai) lần nhưng mỗi lần không được chậm quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua nêu tại Điều 8.2(i) của Hợp đồng. Việc chậm bàn giao phải được bên bán lập thành văn bản và gửi đến bên mua trong đó nêu rõ thời gian cũng như lý do chậm bàn giao căn hộ..."*, như vậy về thời hạn bên bán dự kiến bàn giao cho bên mua chậm nhất là ngày 30/6/2019, có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần

không quá 45 ngày tức thời hạn cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 30/9/2019 nhưng đến ngày khởi kiện Tập đoàn T8 vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông T.

Điều 12 của Hợp đồng quy định *"… 12.2.2. Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp đồng mà bên bán thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng... hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng.. ".* Điều 15 hợp đồng quy định *"… 15.1. Hợp đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:...15.1.3. Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng của bên mua khi: ...15.1.3 Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng... ".*

Như vậy, theo hợp đồng quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ mà Tập đoàn T8 vẫn chưa thực hiện việc bàn giao thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 29/9/2020 ông T đã có Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nhưng không được phản hồi của Tập đoàn T8. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2023, thì hiện trạng căn hộ số 03, tầng E, Z đang thi công và hoàn thiện nên chưa đưa vào hoạt động. Như vậy có đủ cơ sở để HĐXX xác định Tập đoàn T8 đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng, thời điểm vi phạm nghĩa vụ được xác định từ ngày 01/10/2019.

Bị đơn cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng, do có những sự kiện bất khả kháng là do phải thực hiện quyết định của cơ quan 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. Hội đồng xét xử nhận thấy các tài liệu mà Tập đoàn T8 xuất trình không chứng minh được tính liên quan đến kế hoạch và tiến độ xây dựng, bàn giao các khu căn hộ là do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 nên dẫn đến việc chậm bàn giao căn hộ cho khách hàng, xét thấy rằng tại Điều 14 Sự kiện bất khả kháng của Hợp đồng mua bán nêu trên không đề cập đến "dịch bệnh" là sự kiện bất khả kháng. Mặt khác, dịch bệnh Covid-19 xuất hiện vào năm 2020 trong khi đó thời gian dự kiến bàn giao được gia hạn chậm nhất là ngày 30/9/2019 nên F cho rằng đây là sự kiện bất khả kháng là không có cơ sở. Đối với ý kiến cho rằng phải thực hiện các quyết định của cơ quan có thẩm quyền thì bị đơn không cung cấp được các văn bản của cơ quan có thẩm quyền nào liên quan đến kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn – C, bên cạnh đó, theo thu thập chứng cứ của Tòa án về các chính sách liên quan đến căn hộ khách sạn - thì những sự kiện này đã có hướng dẫn của Bộ T9 từ đầu năm 2020 và trong khi đó thời gian bàn giao căn hộ diễn ra vào đợt thứ 4 của kỳ thanh toán theo Điều 2 Thời hạn thanh toán của Phụ lục 03 Hợp đồng, nên không thể lấy lý do thực hiện các quyết định của Cơ quan có thẩm quyền làm sự kiện bất khả kháng, nên không có cơ sở để HĐXX chấp nhận trình bày của bị đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 18/05/2018 là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với quy định tại các Điều 410, 422, 428 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét đối với các yêu cầu của nguyên đơn về buộc Tập đoàn T8 phải thanh toán các khoản tiền khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, xét đối với ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thanh D về việc cho rằng nguồn tiền để mua căn hộ là tài sản chung của vợ chồng để Tòa xem xét, quyết định nhằm bảo đảm quyền lợi cho các đương sự, cụ thể:

[2.2.1] Đối với yêu cầu thanh toán tiền mua căn hộ là 1.990.630.000 đồng;

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất số tiền mua căn hộ mà nguyên đơn đã thanh toán là 1.990.630.000 đồng. Thống nhất số tiền 1.990.630.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà D. Căn cứ khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn về việc buộc Tập đoàn T8 phải thanh toán cho ông T, bà D tiền mua căn hộ 1.990.630.000 đồng.

[2.2.2] Về tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ:

Tại khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về phạt và bồi thường thiệt hại do chậm tiến độ bàn giao do các bên thoả thuận và ghi vào hợp đồng. Căn cứ quy định tại các Điều 12.2.1, Điều 15.1.3 Hợp đồng mua bán căn hộ do Tập đoàn T8 vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ nên ông T yêu cầu Tập đoàn T8 phải thanh toán tiền phạt vi phạm là phù hợp với thoả thuận của các bên. Tiền phạt vi phạm có giá trị bằng 8% tính trên giá bán căn hộ theo quy định tại khoản 12.4.3 Điều 12 của Hợp đồng tức giá bán chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp. Căn cứ Điều 7 của Luật thuế giá trị gia tăng thì:

$$\text{Giá chưa có thuế giá trị gia tăng} = \frac{\text{Giá thanh toán}}{1 + \text{thuế suất của hàng hóa, dịch vụ (\%)}}$$

nên yêu cầu về tiền phạt vi phạm theo yêu cầu của nguyên đơn, được tính như sau: 8% x [2.095.400.000 đồng: 110%] = 152.392.000 đồng.

Do đó, có căn cứ để HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Tập đoàn T8 phải thanh toán cho ông T, bà D tiền phạt vi phạm 152.392.000 đồng.

[2.2.3] Về tiền lãi chậm bàn giao căn hộ:

Theo quy định tại khoản 12.2.2 Điều 12, khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng về tiền lãi chậm bàn giao tính trên giá bán căn hộ mà bên mua đã thanh toán với lãi suất 150% lãi suất tiền gửi đối với khoản vay kỳ hạn 06 tháng do Ngân hàng TMCP Đ1 (Sau đây gọi tắt là B) công bố tại thời điểm thanh toán và được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày chấm dứt hợp đồng. Ông T đã thanh toán cho Tập đoàn T8 95% giá bán căn hộ số tiền 1.990.630.000 đồng cho đến nay chưa được bàn giao căn hộ nên ông T yêu cầu tính lãi trên số tiền đã thanh toán. Việc chậm tiến độ xây dựng, không tiến hành bàn giao căn hộ theo thời gian thoả thuận là lỗi của Tập đoàn T8 trong khi nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền 95% giá bán căn hộ nên yêu cầu tính lãi chậm bàn giao của ông T từ ngày 01/10/2019 đến ngày 11.7.2025 (5 năm 09 tháng 10 ngày tương đương 2105

ngày). Tại Công văn số 1476/ B.BĐ-QLRR ngày 24/6/2025 của B lãi suất tiền gửi tiết kiệm lãi trả sau đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 06 tháng là 3.0%/năm. Lãi được tính như sau: 1.990.630.000 đồng x 2105 ngày x (150% x 3%/365) = 516.609.000 đồng.

Do đó, có căn cứ để HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Tập đoàn T8 phải thanh toán cho ông T, bà D tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 516.609.000 đồng.

[2.2.4.] Đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền bồi thường thiệt hại:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền bồi thường thiệt hại 190.000.000 tương ứng với 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2020 mà ông T chưa được nhận từ Công ty T8. Tuy nhiên tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như trên. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của đương sự.

[3.] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty T8: Công ty T8 yêu cầu độc lập tuyên chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B03/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 11/7/2018, buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ tiền thuê đã nhận 95.245.455 đồng; tiền lãi phát sinh là 28.479.696 đồng; tiền phạt vi phạm tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 152.392.727 đồng, tổng cộng các khoản là 276.117.878 đồng.

HĐXX thấy rằng, theo quy định tại Điều 402 của Bộ luật dân sự, Hợp đồng mua bán căn hộ là hợp đồng chính còn Hợp đồng thuê và quản lý tài sản là hợp đồng phụ, hợp đồng phụ là hợp đồng mà hiệu lực phụ thuộc vào hợp đồng chính. Như đã phân tích nêu trên thì ông T yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ do Công ty T8 vi phạm thời hạn bàn giao cho ôngThủy và có cơ sở chấp nhận chấm dứt hợp đồng mua bán nên trong trường hợp này đối tượng của hợp đồng thuê cũng là căn hộ số 03, tầng E, Zone 2 nên Hợp đồng thuê căn hộ cũng sẽ bị chấm dứt do đối tượng của hợp đồng không còn theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật dân sự. Do đó, Công ty T8 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ là có căn cứ chấp nhận.

Tại đơn yêu cầu độc lập, Công ty T8 còn có yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê đã nhận 95.245.455 đồng; Thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 28.479.696 đồng; thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 152.392.727 đồng; Hoàn trả lại cho T8 bằng tiền giá trị đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng. Tuy nhiên, tại phiên

toà Công ty T8 tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này. HĐXX thấy rằng, Công ty T8 rút một phần yêu cầu độc lập như trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của Công ty T8 và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của đương sự.

[4.] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H):

[4.1.] Đối với yêu cầu trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng số 4184/18MB/HĐTD ngày 10/7/2018, HĐXX thấy rằng:

Ngày 10/7/2018, H cho vợ chồng ông T, bà D vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 4184/18MB/HĐTD để mua căn hộ số 03, tầng E, Zone 2 Dự án The Costal Hill của tập đoàn T8 tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai) với số tiền 1.257.000.000 đồng - Khế ước nhận nợ số 4184/18MB/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 11/7/2018. Thời hạn vay 180 tháng. Để bảo đảm khoản vay, ông T, bà D đã thế chấp quyền tài sản là căn hộ hình thành trong tương lai căn hộ số 03, tầng E, Zone 2 cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 4184/18MB/HĐBĐ ngày 10.7.2018 được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo giữa Ngân hàng và vợ chồng ông T, bà D là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 117, 317, 319 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền tài sản là hợp pháp.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, thừa nhận tổng số tiền hiện nay vợ chồng ông T, bà D còn nợ H tạm tính đến ngày 11/7/2025 là 2.016.506.814 đồng, trong đó nợ gốc là 1.159.733.998 đồng; nợ lãi trong hạn là 531.879.456 đồng, nợ lãi quá hạn là 324.893.360 đồng. Do đó, H yêu cầu vợ chồng ông T, bà D thanh toán khoản nợ nêu trên cùng tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[4.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 4184/18MB/HĐBĐ ngày 10/7/2018 thì:

Tại mục 3.1 Điều 3 Thỏa thuận hợp tác V/v thế chấp tài sản/ xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng số ngày 10/7/2018 có nội dung: "… *Nếu bên C chưa có quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (với điều kiện hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền) và không vi phạm nghĩa vụ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ dẫn đến việc Bên A có quyền xử lý như quy định tại Điều 2 Thỏa Thuận này, thì bên B và bên C phối hợp để xử lý Tài Sản Thế Chấp theo phương thức chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Bên C cam kết sẽ ưu tiên chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ cho bên do bên B chỉ định và theo các điều kiện do bên B yêu cầu. Tiền chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ được chuyển*

*vào T Nhận Tiền của bên C mở tại Bên B và Bên B được toàn quyền xử lý tiền trong tài khoản này để thu hồi nợ của Bên C. Bên A sẽ phối hợp xử lý Tài Sản Thế Chấp theo phương án chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Bên nhận chuyển nhượng Tài Sản Thế Chấp sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ của Bên C để tiếp tục thực hiện Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ với Bên A (nếu còn).”*. H và nguyên đơn không đạt được thỏa thuận về việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ tư để thu hồi nợ theo phương thức nêu trên của Thỏa thuận hợp tác nên việc xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm việc thu hồi nợ cho H chỉ có thể được thực hiện theo phương thức thỏa thuận tại Thoả thuận hợp tác trong các trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 18/5/2018 bị vô hiệu hoặc chấm dứt, việc xử lý nợ và xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo các phương thức thỏa thuận tại mục 6.2.4 Điều 6 Thỏa thuận hợp tác số ngày 10/7/2018: “… *Bên C đồng ý cho bên A chuyển toàn bộ số tiền quy định tại Điều 1.2 của Thoả thuận này vào tài khoản nhận tiền của Bên C mở tại Bên B và đồng ý vô điều kiện cho bên B tự động trích tiền từ tài khoản để thực hiện nghĩa vụ của bên C đối với bên B trong trường hợp Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ bị vô hiệu hoặc chấm dứt…*”.

H yêu cầu trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt thì buộc các bên phải chuyển các khoản tiền liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng mua bán (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng…) vào tài khoản ngân hàng của ông T, bà D mở tại H để H thu hồi nợ. Xét yêu cầu này của H là phù hợp với việc xử lý tài sản thế chấp nên có căn cứ chấp nhận. Do đó, Tòa buộc Tập đoàn T8 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho ông T, bà D bằng việc chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp vào tài khoản của ông T, bà D tại H và H được quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông T, bà D mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ là đúng theo nội dung thoả thuận trên nên Hội đồng xét chấp nhận.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 4184/18MB/HĐBĐ ngày 10/7/2018 có đối tượng thế chấp là quyền tài sản hình thành trên cơ sở hợp đồng mua bán. Như đã nhận định trên yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 18/05/2018 giữa ông Vũ Trọng T và Tập đoàn T8 là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Do Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt nên đối tượng của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 4118/18MB/HĐBĐ ngày 10/7/2018 không còn nên Hợp đồng thế chấp này chấm dứt theo quy định tại khoản 5 Điều 422 của Bộ luật Dân sự. Do đó, H cũng không thể thực hiện việc chuyển đổi từ hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán hình thành trong tương lai sang hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai qua việc đăng ký lại thế chấp theo quy định pháp luật nên yêu cầu phát mãi của H về thế chấp quyền tài sản trong trường hợp này để có toàn quyền xử lý tài sản thế chấp như nội dung thoả thuận tại mục 3.3 Điều 3 Thỏa thuận hợp tác số ngày 10/7/2018 là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu

cầu phát mãi tài sản thế chấp của H để thu hồi nợ vì không phù hợp với các Điều 299, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án đương sự phải chịu án phí như sau:

[5.1] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn Tập đoàn T8 phải chịu án phí do chấm dứt hợp đồng là 300.000 đồng và án phí về khoản tiền phải thanh toán do chấm dứt hợp đồng là 85.199.000 đồng.

[5.2] Do chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H nên ông T, bà D phải chịu án phí 72.243.000 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H không phải chịu án phí.

[5.3] Do chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T8 nên Công ty T8 không phải chịu án phí.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng 3.000.000 đồng. Căn cứ quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn Tập đoàn T8 phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn Tập đoàn T8 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông T 3.000.000 đồng.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 157, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Căn cứ các Điều 108, 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 năm 2014;*

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

*Căn cứ 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 Toà án nhân dân tối cao về hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;*

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Trọng T:

1.1. Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B03/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 18/05/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T8 với ông Vũ Trọng T đối với căn hộ số 03, tầng 5B, Zone 2 thuộc Dự án THE FLC COASTAL HILL tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai).

1.2. Buộc Công ty cổ phần T8 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ Trọng T và bà Bùi Thị Thanh D các khoản tiền sau:

- Tiền mua căn hộ đã thanh toán: 1.990.630.000 đồng *(Một tỷ chín trăm chín mươi triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng).*

- Tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng: 152.392.000 *(Một trăm năm mươi hai triệu ba trăm chín mươi hai nghìn đồng);*

- Tiền lãi chậm bàn giao căn hộ: 516.909.000 đồng *(Năm trăm mười sáu triệu chín trăm lẻ chín nghìn đồng).*

Tổng cộng: 2.659.931.000 đồng *(Hai tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn đồng).*

2. Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Trọng T về tiền bồi thường thiệt hại 190.000.000 đồng *(Một trăm chín mươi triệu đồng)* tương ứng 10% tiền cho thuê căn hộ mà ông T chưa được nhận từ Công ty Cổ phần T8 và R.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T8 tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 25B03/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 11/7/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ Phần T8 và ông Vũ Trọng T.

4. Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T8 đối với nội dung: Thanh toán tiền thuê đã nhận 95.245.455 đồng; Thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 28.479.696 đồng; thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 152.392.727 đồng; Hoàn trả lại cho T8 bằng tiền giá trị đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, đối với nội dung:

5.1. Buộc ông Vũ Trọng T và bà Bùi Thị Thanh D phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/7/2025 là 2.016.506.814 đồng *(Hai tỷ không trăm mười sáu triệu năm trăm lẻ sáu nghìn tám trăm mười bốn đồng)*, trong đó nợ gốc là 1.159.733.998 đồng *(Một tỷ một trăm năm mươi chín triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn chín trăm chín mươi tám đồng)*; nợ lãi trong hạn là 531.879.456 đồng *(Năm trăm ba mươi mốt triệu*

*tám trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng),* nợ lãi quá hạn là 324.893.360 đồng (*Ba trăm hai mươi bốn triệu tám trăm chín mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi đồng)*. Ông Vũ Trọng T và bà Bùi Thị Thanh D còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 4184/18MB/HĐTD ngày 10/7/2018 kể từ ngày 12/7/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

5.2. Buộc Công ty Cổ phần T8 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Vũ Trọng T và bà Bùi Thị Thanh D đã tuyên trên vào tài khoản của ông Vũ Trọng T, bà Bùi Thị Thanh D 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 Vũ Trọng T, bà Bùi Thị Thanh D mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

5.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 4184/18MB/HĐBĐ ngày 10/7/2018 để thu hồi nợ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Công ty cổ phần T8 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 85.199.000 đồng *(T7 mươi lăm triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng)*.

6.2. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần T8 vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.902.000 đồng *(Sáu triệu chín trăm lẻ hai nghìn đồng)* theo biên lai số 0004098 ngày 11/7/2023 và số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0000244 ngày 12/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn (nay là Phòng thi hành án khu vực 1 – Gia Lai).

6.3. Ông Vũ Trọng T và bà Bùi Thị Thanh D phải chịu án phí về thanh toán hợp đồng tín dụng là 72.243.000 đồng *(Bảy mươi hai triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn đồng)*; Ông Vũ Trọng T và bà Bùi Thị Thanh D phải chịu án phí về việc chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý căn hộ là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.223.000 đồng *(Bốn mươi ba triệu hai trăm hai mươi ba nghìn đồng)* theo Biên lai số lai số 0003353 ngày 13/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn (nay là Phòng thi hành án khu vực 1 – Gia Lai).

6.4. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H không phải chịu án phí; Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.203.000 đồng *(Hai mươi bảy triệu hai trăm lẻ ba nghìn đồng)* theo Biên lai số 0004380 ngày 18/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn (nay là Phòng thi hành án khu vực 1 – Gia Lai).

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty cổ phần T8 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Vũ Trọng T 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*.

8. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

8.1. Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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.

10. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc được niêm yết, tống đạt hợp lệ./.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND KV 1 – Gia Lai;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Phòng THADS KV 1 – Gia Lai;
- Lưu.

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

**Phạm Thị Hồng Diễm**