

Bản án số: 27/2026/DSPT

Ngày: 06/03/2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn

Các Thẩm phán: Dương Viết Hải và bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: ông Nguyễn Văn Sáng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 03 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2025/TLPT- DS ngày 17 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Quảng Trị) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2026/QĐ-PT ngày 05/01/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1980, ông Ngô Hữu P, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, đường B, TDP D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú A: Bà Lê Thị Thuý Nga, sinh năm 1990; địa chỉ: Số B, đường D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Tú A: Luật sư Dương Văn Thành, Công ty Luật TNHH MTV G; địa chỉ: Số B, đường D, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Công ty cổ phần Đ (nay là Công ty cổ phần R); địa chỉ: Số 52-54 V, phường A, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc T, Tổng Giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Minh P,

sinh năm 1997, chuyên viên pháp chế; địa chỉ: số 52/54 V, phường A, thành phố Đà Nẵng. Ông P có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng TMCP N; địa chỉ: Số 198, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chủ tịch HĐQT. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quang L, Giám đốc - Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T; địa chỉ: Số 01 T phường Đ, thành phố Hà Nội. Người được uỷ quyền lại: ông Phạm Văn T, sinh năm 1987 – Phó trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh T. Ông T có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo bà Nguyễn Thị Tú A và người đại theo uỷ quyền trình bày:** Ngày 31/05/2022, giữa bên bán là Công ty cổ phần Đ với bên mua là bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số: BN10T6007/2022/HĐMB - RLQB để thực hiện mua bán nhà ở riêng lẻ của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh (Regal Legend Quảng Bình); địa chỉ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, Mã số lô đất OTM6.8; Diện tích thửa đất 108m², theo đó quyền và nghĩa vụ của các bên như sau: bên mua bà A, ông P có nghĩa vụ thanh toán số tiền là tổng giá trị sản phẩm cho Công ty đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng và có nghĩa vụ nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Tổng giá trị sản phẩm là 16.018.731.153 đồng. Bên bán có trách nhiệm xây nhà ở theo đúng thiết kế và danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; tạo điều kiện để bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu. Bàn giao sản phẩm cho bên mua theo đúng thời hạn tại Điều 5 của Hợp đồng này. Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo như thỏa thuận, thời hạn xây dựng và bàn giao nhà được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng như sau: Thời gian bàn giao (dự kiến): Nhà thô trong vòng 360 ngày kể từ ngày khởi công xây dựng (không kể các ngày thứ 7, chủ nhật và ngày lễ); Trong vòng 180 ngày kể từ ngày bên mua và bên bán ký Biên bản bàn giao nhà ở phần thô, bên bán sẽ hoàn thiện các hạng mục ngoài nhà theo các hạng mục thuộc gói hoàn thiện phía ngoài, mặt ngoài căn nhà ngoài phần thô thuộc gói quà tặng kèm theo nên được bên bán hoàn thiện đồng bộ bàn giao sau khi bên mua nhận bàn giao căn nhà.

Bà A, ông P đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền 14.416.858.037 đồng (tương đương với khoảng 95% giá trị sản phẩm) theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng, Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng, Phụ lục số 02/BN10T6007 và các Thông

báo về việc thanh toán cho Công ty, thấy rằng:

- Thời gian ký kết hợp đồng là ngày 31/05/2022 nên thời gian khởi công trước thời gian ký kết Hợp đồng (trước 31/5/2022)

- Thời gian Công ty cho rằng đủ điều kiện bàn giao nhà phần thô và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là kể từ ngày 20/7/2023 (do Công ty thừa nhận tại các Thông báo). Tuy nhiên, thời điểm 20/7/2023, Công ty không tiến hành bàn giao sản phẩm cho bà A, ông P.

- Bà A, ông P đã nhiều lần đến kiểm tra và xác nhận tiến độ sản phẩm nhưng sản phẩm chưa đạt, chưa hoàn thiện, không đủ điều kiện bàn giao theo quy định pháp luật, ví dụ thời điểm: Ngày 05/12/2024 sản phẩm vẫn chưa hoàn thành, mặt ngoài căn nhà chưa hoàn thiện; tầng 1 chưa làm, chưa ốp đá; nhà bị thấm tường, hệ thống chống thấm không đạt hiệu quả, chưa được khắc phục...) (Đã được lập Biên bản xác nhận tiến độ hoàn thiện sản phẩm ngày 05/12/2024).

Đến nay hơn 900 ngày kể từ ngày khởi công; hơn 500 ngày kể từ ngày Công ty cho rằng đủ điều kiện bàn giao nhà thô nhưng Công ty không đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện sản phẩm, không thực hiện việc cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan đến việc sản phẩm đã được nghiệm thu, sản phẩm đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 13, khoản 4 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản 2014; Điều 123; khoản 2, khoản 3 Điều 124 Luật Xây dựng 2014; điểm b, khoản 7 Điều 34, Phụ lục IX Nghị định số 06/2021/NĐ-CP. Đồng thời, Công ty không thực hiện giao sản phẩm cho bà A, ông P.

Trong suốt thời gian kể từ khi kết thúc thời hạn bàn giao sản phẩm, bà A, ông P đã nhiều lần liên lạc (gọi điện, nhắn tin, gặp trực tiếp), yêu cầu Công ty thực hiện các công việc liên quan đến việc thi công xây dựng đảm bảo tiến độ, nghiệm thu sản phẩm và giao nhận sản phẩm theo quy định của Hợp đồng và pháp luật có liên quan nhưng Công ty vẫn chậm trễ trong việc thực hiện yêu cầu trên.

Hành vi trên của Công ty là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bàn giao sản phẩm theo quy định tại Điều 5, điểm d khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng; Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng và quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể lý do vi phạm là: Theo các thông báo của Công ty thì ngày giao nhà là ngày 20/7/2023 nhưng thời điểm giao nhà thì nhà làm chưa xong như tầng 1 chưa ốp đá, nhà bị thấm tường, hệ thống chống thấm không đạt hiệu quả và không được khắc phục. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà nên phía nguyên đơn không nhận nhà. Công ty không bàn giao hồ sơ, tài liệu liên quan đến sản phẩm đã được nghiệm thu, đã đủ điều kiện để bàn giao nhà cho khách hàng hay chưa, như Hồ sơ hoàn công, thi công đảm bảo công trình, hồ sơ về việc thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, thiết kế của công trình, các kết quả khoan trắc, kiểm định chất lượng công trình, thử nghiệm khả năng chịu lực kết cấu công trình trong quá trình thi công, danh mục các thiết bị phụ tùng, vật tư dự trữ thay thế, hồ sơ quản lý chất lượng của thiết bị lắp đặt...

Nay yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BNIOT6007/2022/HĐMB - RLQB được ký kết giữa ông P bà A và Công ty cổ phần R vào ngày 31/05/2022.

Giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ Hợp đồng:

+ Buộc Công ty cổ phần R phải hoàn trả lại toàn bộ giá trị sản phẩm với tổng số tiền **14.416.858.037** đồng mà Công ty đã nhận, trong đó số tiền vốn tự có của bà A, ông P là 4.004.682.788 đồng (ông P chuyển trả ngày 31/5/2022); số tiền do bà A, ông P vay Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/22/HĐV/8210234/RLQB ngày 06/6/2022 là 10.412.175.249 đồng (Ngân hàng chuyển tiền ngày 30/6/2022).

+ Buộc Công ty cổ phần R phải bồi thường tất cả các thiệt hại do Công ty vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ, gồm:

+ Buộc Công ty cổ phần R phải tiếp tục hỗ trợ lãi suất đối với khoản tiền mà bà A, ông P vay tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T với lãi suất 9,8%/năm cho khách hàng tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân là ngày 30/6/2022 đến ngày 30/6/2024.

+ Buộc Công ty cổ phần R phải hoàn trả cho bà A, ông P số tiền lãi mà bà A, ông P phải trả cho Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/22/HĐV/8210234/RLQB tạm tính từ ngày 30/6/2024 đến ngày 26/9/2025 với mức lãi suất 9,8%/năm là: $10.412.175.249 \times 9,8\% \times 1,25 = 1.275.491.468$ đồng;

Buộc Công ty cổ phần R phải bồi thường khoản tiền lãi đối với số tiền vốn có 4.004.682.788 đồng nếu bà A, ông P gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP N tạm tính từ ngày 31/05/2022 đến ngày 26/9/2025 với mức lãi suất 4,7%/năm là: $4.004.682.788 \times 4,7\% \times 3,3 = 621.126.300$ đồng;

Tổng số tiền yêu cầu Công ty cổ phần R phải trả và bồi thường cho bà A, ông P là **16.313.475.805** đồng.

*** Theo đại diện uỷ quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:** Công ty cổ phần R đã thực hiện đúng quy định tại Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN10T6007/2022/HĐMB-RLQB. Công ty cổ phần R là chủ đầu tư và đại diện liên danh thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 theo Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 24/03/2020 về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 và Hợp đồng uỷ quyền với Công ty ngày 15/12/2021. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán với bà Nguyễn Thị Tú A và ông Ngô Hữu P, Công ty đã đáp ứng đủ điều kiện mua bán nhà hình thành trong tương lai theo Văn bản số 1138/SXD-QLN ngày 30/05/2022.

Về quyền sử dụng đất đối với căn OTM6.8, Công ty cổ phần R đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ("Giấy chứng nhận") số: DH 579306 ngày 31/10/2022.

Đồng thời, tại Phụ lục 02 Hợp đồng về tiến độ thanh toán quy định nguyên đơn phải thanh toán số tiền 5%, tổng giá trị sản phẩm, tương ứng 663.432.800 đồng vào thời gian: "Chậm nhất là ngày 15/01/2023 hoặc Bên B nhận được thông báo từ Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung về việc căn nhà đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận và sang tên Bên B (tùy thuộc điều kiện nào đến trước)....".

Theo đó, Công ty cổ phần R đã gửi các thông báo yêu cầu thanh toán như sau:

- Ngày 15/06/2023: Thông báo thanh toán tiến độ xong phần và nhận bàn

giao nhà thô đợt 1.

- Ngày 24/07/2023: Thông báo thanh toán 100% tiền giao dịch sản phẩm OTM6.8 để thực hiện chuyển nhượng GCN.

- Ngày 18/11/2023: Thông báo thanh toán để thực hiện chuyển nhượng GCN căn OTM6.8 Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (Regal Legend).

- Ngày 23/04/2024: Thông báo thanh toán 100% số tiền giao dịch sản phẩm OTM6.8. Trong đó: Thanh toán quá hạn ngay khi nhận thông báo số tiền 86.361.224 đồng và thanh toán khi có thông báo thuế trước bạ là: 763.327.330 đồng.

- Ngày 06/12/2024: Thông báo yêu cầu thanh toán và hoàn tất thủ tục sang tên GCN.

Như vậy, căn cứ quy định tại Hợp đồng và Thông báo việc việc căn nhà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì ngày 15/01/2023 là ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán số tiền là 800.936.558 đồng của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, không thanh toán đúng hạn theo quy định của Hợp đồng và thông báo của Công ty cổ phần R (vi phạm khoản 2 Điều 4, khoản 2 Điều 8 Hợp đồng), còn nợ số tiền của đợt 3 là: 48.751.996 đồng. Đồng thời, do bà A và ông P vi phạm nghĩa vụ của mình nên Ngân hàng cũng không giải ngân khoản vay còn lại (số tiền: 800.936.557 đồng) để thanh toán. Do đó, tổng số tiền còn lại mà bà A và ông P cần phải thanh toán cho Công ty Regal Group là 849.688.554 đồng. Nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/3/2025, Công ty có đơn phản tố với nội dung: đề nghị Công nhận Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN10T6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/5/2022 giữa Công ty Cổ phần Đất xanh Miền Trung (nay là Công ty cổ phần R) với bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P là đúng quy định pháp luật. Buộc bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN10T6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/5/2022, cụ thể là thanh toán cho Công ty cổ phần R số tiền là 869.238.104 đồng, trong đó: Số tiền gốc còn lại phải thanh toán là: **849.688.554** đồng. Số tiền lãi phải thanh toán trên số tiền nợ thanh toán đợt 3 là $(48.751.996 \text{ đồng} \times 0,05\%/1 \text{ ngày} \times 802 \text{ ngày})$ là 19.549.550 đồng. (Thời gian tính từ 15/01/2023 đến ngày 26/03/2025)

Tại phiên tòa sơ thẩm đề nghị tính lãi $(48.751.996 \text{ đồng} \times 0,05\%/1 \text{ ngày} \times 985 \text{ ngày})$ là **24.010.358** đồng. (Thời gian tính từ 15/01/2023 đến ngày 26/09/2025)

Tổng số tiền bị đơn phản tố yêu cầu là: **873.698.912** đồng.

*** Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Ngân hàng TMCP N do ông Đ đại diện theo uỷ quyền trình bày:** Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh T và ông Ngô Hữu P và vợ là bà Nguyễn Thị Tú A đã ký Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 01/22/HĐV/8210234/RLQB ngày 06/06/2022. Số tiền trên Hợp đồng: 11.213.111.807 đồng. Số tiền đã nhận nợ 10.412.175.249 đồng. Mục đích vay vốn: Thanh toán một phần tiền mua nhà số OTM6.8 thuộc dự án KĐT Bảo Ninh 1 (Regal Legend Quảng Bình) có địa chỉ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo HĐMB nhà hình thành trong tương lai số BN10T6007/2022/HĐMB-RLQB ký giữa Công ty cổ phần Đ và ông Ngô Hữu P

và bà Nguyễn Thị Tú A. Thời hạn vay: 228 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Thời hạn giải ngân vốn vay tối đa là: 31/03/2023. Thời gian ân hạn gốc 24 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Tất cả quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại, quyền thụ hưởng bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN10T6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/05/2022 ký giữa Công ty cổ phần Đ và ông Ngô Hữu P, bà Nguyễn Thị Tú A thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (Regal Legend Quảng Bình) có địa chỉ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Thông tin chi tiết nhà ở riêng lẻ: lô đất OTM6.8, diện tích: 108m².

Bên vay và Ngân hàng, cùng Công ty cổ phần Đ (nay là Cổ phần R) đã ký kết Hợp đồng hợp tác ba bên ngày 06/06/2022 về việc quản lý tài sản đảm bảo trong thời gian vay vốn tại Vietcombank T; Thỏa thuận ba bên về hỗ trợ lãi suất và phí trả nợ trước hạn của bên vay số 01/22/8210234/TTHTLS ngày 06/06/2022 từ ngày 30/06/2022 đến hết ngày 29/06/2024. Ngày 30/06/2022, bên vay nhận nợ và Ngân hàng Thành Công giải ngân số tiền 10.412.175.249 đồng (chuyển khoản trực tiếp cho chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đ).

Từ khi giải ngân đến ngày 29/06/2024, hàng tháng chủ đầu tư Công ty cổ phần R trả tiền lãi cho khoản vay theo thỏa thuận ba bên đã ký. Ngày 11/07/2024, bên vay đã trả kỳ trả nợ gốc đầu tiên là 54.960.000 đồng và 66.404 đồng tiền lãi phạt chậm trả nợ gốc (do lịch trả nợ gốc là ngày 02/07/2024).

Ngày **01/08/2024**, Ngân hàng TMCP N – chi nhánh T đã có thông báo số 1767/TCO- KHLB về việc thanh toán gốc và lãi vay tại Ngân hàng gửi ông Ngô Hữu P và bà Nguyễn Thị Tú A. Ngày **19/08/2024**, Ngân hàng đã có thông báo số 1956/TB- VCBTC-KHLB về việc chuyển nợ quá hạn gửi ông Ngô Hữu P và bà Nguyễn Thị Tú A. Ngày **13/09/2024**, Ngân hàng đã có thông báo số 2146/TB-TCO-KHLB về việc chuyển nợ quá hạn lần 3 gửi ông Ngô Hữu P và bà Nguyễn Thị Tú A.

Bên vay bắt đầu quá hạn liên tục tại Ngân hàng từ ngày 03/08/2024 và khoản vay chuyển sang nợ xấu trong tháng 08/2024. Trong quá trình thương lượng, trên tinh thần thiện chí và hỗ trợ, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đi tìm giải pháp, phối hợp với Bên vay để thu nợ quá hạn như đôn đốc, gửi công văn, gặp gỡ trực tiếp Bên vay. Tuy nhiên, bên vay liên tục né tránh và không hợp tác với Ngân hàng. Do vậy Ngân hàng đã chấm dứt cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn.

Từ những căn cứ trên Ngân hàng yêu cầu bên vay là ông Ngô Hữu P và vợ là bà Nguyễn Thị Tú A ngay lập tức thanh toán toàn bộ nợ gốc vay, lãi, phí và tất cả các nghĩa vụ nợ khác phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01/22/HĐV/8210234/RLQB ngày 06/06/2022. Tổng nghĩa vụ nợ tính đến ngày 26/09/2025 là 11.537.810.461 đồng (nợ gốc 10.357.215.249 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn: 769.440.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.159.773.165 đồng và nợ lãi quá hạn: 20.822.047 đồng).

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Quảng Trị) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Hữu P, bà Nguyễn Thị Tú A về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số: BN1OT6007/2022/HĐMB - RLQB ngày 31/5/2022 được ký kết giữa: Bên bán là Công ty cổ phần Đ (Nay là: Công ty cổ phần R); Bên mua là bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P vô hiệu. Và yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Đ (nay là Công ty cổ phần R). Buộc ông Ngô Hữu P, bà Nguyễn Thị Tú A phải trả cho Công ty cổ phần R số tiền còn nợ theo hợp đồng và tiền lãi tính đến ngày 26/9/2025 là 873.698.912 đồng, trong đó, tiền nợ mua nhà theo hợp đồng chưa thanh toán 849.688.554 đồng, số tiền lãi phải thanh toán 24.010.358 đồng.

Kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thi hành 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 Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số: BNIOT6007/2022/HĐMB – RLQB ngày 31/5/2022 được ký kết giữa: Bên bán là Công ty cổ phần Đất Xanh Miền Trung (Nay là: Công ty cổ phần R); Bên mua là bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P buộc Công ty cổ phần R phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P số tiền 16.316.477.805 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N. Buộc ông Ngô Hữu P, bà Nguyễn Thị Tú A, phải trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26/9/2025 là 11.537.810.461 đồng (Ghi bằng chữ: mười một tỷ, năm trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm mười nghìn, bốn trăm sáu mươi một đồng), trong đó: Nợ gốc 10.357.215.249 đồng, nợ lãi trong hạn 1.159.773.165 đồng, nợ lãi quá hạn 20.822.047 đồng.

Kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thi hành 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 Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn Số: 01/22/HDV/8210234/RLQB ngày 06/06/2022. Giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T; bên vay: ông Ngô Hữu P và bà Nguyễn Thị Tú A. Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2025, bà Nguyễn Thị Tú A kháng cáo, đề nghị không chấp nhận với quyết định của cấp sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo,

sửa án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. **Về tố tụng:** nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú A làm đơn kháng cáo đúng trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của BLTTDS.

[2]. **Về nội dung:** Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tú A đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Các bên đương sự đều thừa nhận có tồn tại Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN10T6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/5/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty cổ phần R) với bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P. Giá mua bán nhà theo quy định tại Điều 3 và phụ lục 2 của Hợp đồng là 16.018.731.153 đồng nhưng sau đó hai bên thỏa thuận lại giá bán căn nhà là 15.266.546.591 đồng, tiến độ thanh toán được chia làm 03 đợt. Đến nay, các bên đều xác nhận nguyên đơn đã thanh toán được số tiền 14.416.858.037 đồng, tương ứng 95% giá trị sản phẩm; còn phải thanh toán 849.688.554 đồng, tương ứng 5% giá trị sản phẩm.

[2.2]. Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN10T6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/5/2022 giữa Công ty Cổ phần Đất xanh Miền Trung (nay là Công ty cổ phần R) với bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P và giải quyết hậu quả. Nhưng bị đơn lại yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN10T6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/5/2022, cụ thể là thanh toán cho Công ty cổ phần R số tiền là 869.238.104 đồng, trong đó (tiền gốc còn lại phải thanh toán là: 849.688.554 đồng. Tiền lãi phải thanh toán trên số tiền nợ thanh toán đợt 3 là $(48.751.996 \text{ đồng} \times 0,05\%/1 \text{ ngày} \times 985 \text{ ngày})$ là 24.010.358 đồng (tính từ 15/01/2023 đến ngày 26/9/2025). Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng có quy định: “*Bên Mua thực hiện việc thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này*”. Tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng quy định nghĩa vụ của bên mua là: “*Thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng*”.

Tại Phụ lục 02 Hợp đồng về tiến độ thanh toán quy định bà Nguyễn Thị Tú A phải thanh toán số tiền 5% tổng giá trị sản phẩm, tương ứng 800.936.558 đồng vào thời gian: “*Chậm nhất là ngày 15/01/2023 hoặc Bên B nhận được thông báo từ Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung về việc căn nhà đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận và sang tên Bên B (tùy thuộc điều kiện nào đến trước) ...*”.

Như vậy, căn cứ quy định tại Hợp đồng và Thông báo về việc căn nhà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì ngày 15/01/2023 là ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán số tiền 800.936.558 đồng của bên mua. Từ ngày 15/6/2023 đến ngày

23/4/2024 bên bán đã gửi các Thông báo yêu cầu bên mua bà Nguyễn Thị Tú A thực việc thanh toán theo tiến độ của Hợp đồng nhưng bà Tú Anh không thực hiện. Tức là bên mua đã vi phạm khoản 2 Điều 4, điểm a Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng. Đồng thời, do bà Nguyễn Thị Tú A vi phạm nghĩa vụ thanh toán phần của mình nên Ngân hàng cũng không đồng ý giải ngân tiếp khoản vay còn lại tương ứng 5% giá trị sản phẩm để thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tú A. Do đó, tổng số tiền mua căn hộ còn lại mà bà Nguyễn Thị Tú A cần phải thanh toán cho Công ty R là: 849.688.554 đồng, tương ứng 5% giá trị sản phẩm và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng đã ký.

Mặt khác, việc bên mua bà Nguyễn Thị Tú A cho rằng do bên bán Công ty Regal Group chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà, nhà chưa hoàn thiện, chưa đạt yêu cầu và không đủ điều kiện để bàn giao nên bên mua có quyền không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại. Hội đồng xét xử thấy rằng: Về nội dung bàn giao nhà, tại Phụ lục 01 của Hợp đồng quy định về thời hạn bàn giao dự kiến là: *“Nhà thô trong vòng 360 ngày kể từ ngày khởi công xây dựng (không kể các ngày thứ 7, chủ nhật và ngày lễ) chưa bao gồm gói quà tặng... Bên Bán sẽ phát hành thông báo cụ thể đến Bên Mua về thời gian bàn giao và thực hiện đúng các điều khoản quy định tại Hợp đồng”*. Ngày **05/12/2024**, giữa ông Ngô Hữu P và Công ty R đã ký Biên bản bàn xác nhận tiến độ hoàn thiện nhà, trong đó ghi nội dung: *“...mặt ngoài căn nhà chưa hoàn thiện, tầng 1 chưa làm, chưa ốp đá, nhà bị thấm tường, hệ thống chống thấm không hiệu quả, chưa được khắc phục...”*, biên bản có chữ ký của ông P và đại diện ban quản lý dự án. Tuy nhiên, tại biên bản cũng ghi nội dung: *“Kế hoạch dự kiến hoàn thành các hạng mục trước 30/12/2024, chủ nhà đơn đốc thêm DVKH. Việc nhận sổ đỏ phần thô là chủ nhà đã đủ điều kiện để nhận. Còn lại một ít phần quà tặng bên ngoài”* thể hiện việc bên bán Công ty Regal Group đã đủ điều kiện bàn giao toàn bộ phần thô căn nhà OTM6-08 tại Khu đô thị Bảo Ninh 1, thành phố Đồng Hới cho bên mua bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P. Mặt khác, tại phụ lục 01 của Hợp đồng có nội dung: *“Gói quà tặng hoàn thiện phía ngoài căn nhà (theo mẫu), bao gồm: - Hệ thống đá của căn nhà, ...- Gói chống thấm mặt ngoài căn nhà ...Các hạng mục thuộc gói hoàn thiện phía ngoài, mặt ngoài căn nhà ngoài phần thô thuộc gói quà tặng kèm theo nên được **Bên Bán hoàn thiện đồng bộ bàn giao sau khi Bên Mua nhận bàn giao căn nhà**”*. Việc nguyên đơn chỉ ký biên bản xác nhận tiến độ hoàn thiện nhà mà không tiến hành ký biên bản bàn giao căn nhà là nguyên nhân dẫn đến phía R chưa thực hiện gói hoàn thiện phía ngoài thuộc gói quà tặng kèm theo. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú A đã làm đơn yêu cầu trung cầu giám định về tiến độ xây dựng, giai đoạn công trình, chất lượng công trình và giám định rõ sản phẩm là nhà ở riêng lẻ của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh, mã số lô đất OTM608 để xác định sản phẩm trên đủ điều kiện bàn giao không. Tuy nhiên, sau khi Tòa cấp sơ thẩm ban hành văn bản đề nghị nộp tiền tạm ứng chi phí thực hiện giám định theo yêu cầu thì bà Nguyễn Thị Tú A không chấp nhận đơn vị giám định vì chi phí quá cao. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Từ đó việc bên mua bà Nguyễn Thị Tú A cho rằng bên bán Công ty R đã chậm

thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo khoản 6, Điều 12 của Hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu tính lãi: Căn cứ thỏa thuận của các bên quy định tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng đã ký về lãi “*Trường hợp đến hạn thanh toán cho các đợt thanh toán quy định tại khoản 2 Điều 4 hợp đồng mà bên mua không/chậm thanh toán đúng tiến độ và đúng các hình thức được quy định thì bên bán có quyền yêu cầu bên mua thanh toán ngay khoản tiền chậm thanh toán, đồng thời bên mua sẽ chịu lãi suất chậm trả với mức lãi suất 0.05% ngày kể từ ngày bên mua vi phạm...*”. Theo đó, thời điểm xác định bên mua vi phạm tiến độ thanh toán là ngày 15/01/2023, được xác định là ngày phát sinh lãi đối với số tiền 5% giá trị sản phẩm mà bên mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng. Bị đơn yêu cầu tính tiền lãi trên số tiền nợ thanh toán đợt 3 là $(48.751.996 \text{ đồng} \times 0,05\%/1 \text{ ngày} \times 985 \text{ ngày}) = 24.010.358 \text{ đồng}$ (tính từ 15/01/2023 đến ngày 26/9/2025) là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định: Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số BN1OT6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/5/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty cổ phần R) với bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P **vẫn còn hiệu lực**, bên bán không vi phạm nghĩa vụ về việc bàn giao nhà, bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần R đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú A là có cơ sở, cần được chấp nhận là đúng.

Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng là không có cơ sở, cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận tuyên bố hợp đồng vô hiệu là chưa chính xác trong từ ngữ, cần rút kinh nghiệm.

[2.3.] Xét yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Quá trình giải quyết vụ án, bên vay bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P và bên cho vay Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh T đều thống nhất thừa nhận đã cùng nhau ký Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 01/22/HĐV/8210234/RLQB ngày 06/06/2022, số tiền trên Hợp đồng: 11.213.111.807 đồng, nên thuộc trường hợp sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ các quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 385, 386, 388, 398, 401, 465, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017. Thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và thỏa thuận ba bên, Ngân hàng TMCP N – chi nhánh T đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Tú A và ông Ngô Hữu P số tiền vay 10.412.175.249 đồng bằng việc Ngân hàng chuyển khoản cho Công ty Regal Group để thanh toán tiền theo hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai ký kết giữa bên mua bà Nguyễn Thị Tú A với bên bán Công ty R. Tài sản đảm bảo là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai số BN1OT6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/5/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán kèm theo ký kết giữa Ông/Bà Nguyễn Thị Tú A, Ngô Hữu P và Công ty Cổ phần Đ.

Sau khi giải ngân đến ngày 29/6/2024, hàng tháng chủ đầu tư Công ty cổ phần R trả tiền lãi cho khoản vay theo thỏa thuận 3 bên đã ký. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Tú A và ông Ngô Hữu P mới chỉ thực hiện thanh toán được số tiền nợ gốc là **54.960.000** đồng và 66.404 đồng tiền lãi phạt chậm trả nợ gốc. Ngày 03/8/2024, bà Nguyễn Thị Tú A và ông Ngô Hữu P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và khoản vay chuyển sang nợ xấu trong tháng 8/2024. Sau đó bên vay liên tục né tránh và không hợp tác tìm giải pháp khắc phục nên phía Ngân hàng đã chấm dứt cấp tín dụng và đề nghị thu hồi nợ trước hạn đối khoản vay này là đúng với quy định Hợp đồng cho vay đã ký kết.

Kể từ thời điểm khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP N – chi nhánh T đã thực hiện thông báo nợ quá hạn đến bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P và yêu cầu ông, bà thanh toán nợ nhưng bị đơn đã không thanh toán. Như vậy, kể từ khi phát sinh dư nợ, bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P không thanh toán đúng hạn theo cam kết trả nợ gốc và nợ lãi mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, Văn bản nhận nợ đã ký kết nên Ngân hàng TMCP N – chi nhánh T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và các khoản nợ lãi phát sinh là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ quy định tại các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử cần buộc bà Nguyễn Thị Tú A và ông Ngô Hữu P phải trả cho Ngân hàng TMCP N – chi nhánh T số tiền nợ tạm tính đến ngày 26/9/2025 là **11.537.810.461 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 10.357.215.249 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.159.773.165 đồng, nợ lãi quá hạn: 20.822.047 đồng. Bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P phải tiếp tục trả tiền lãi kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Về xem xét Hợp đồng thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay của mình, bà Nguyễn Thị Tú A và ông Ngô Hữu P đã thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán/nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai số BN1OT6007/2022/HĐMB-RLQB ngày 31/5/2022 và các hợp đồng, phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần Đất xanh Miền Trung (nay là Công ty cổ phần R) với bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P về việc mua bán/chuyển nhượng Nhà ở riêng lẻ, Số tầng 5.5, Ký hiệu nhà ở: OTM6.8, tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): 523,95 m² (theo bản vẽ), Mục đích sử dụng: Nhà ở riêng lẻ, Thời hạn sử dụng: Lâu dài thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 theo Hợp đồng thế chấp số 01/22/HĐTC/8210234 ngày 06/6/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP N – chi nhánh T và bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng hợp lệ và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Trường hợp bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P không trả nợ cho Ngân hàng, thì tài sản đã thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP N – chi nhánh T là phù hợp với quy định tại Điều 298, 299, 318, 319, 322 Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp Hợp đồng mua bán bị chấm dứt thì các bên thực hiện theo Hợp đồng hợp tác ba bên ngày 06/6/2022, ký giữa bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P, Công ty cổ phần Đất Xanh Miền Trung và Ngân hàng TMCP N – chi nhánh T.

[2.4.] Như vậy, cấp sơ thẩm đã xem xét một cách toàn diện khi giải quyết tất cả các yêu cầu căn cứ theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là: 124.316.000 đồng và án phí đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận là: 119.537.000 đồng như sơ thẩm xác định là đúng.

- Đối với yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm chấp nhận với số tiền là 873.698.912 đồng nhưng khi tính án phí lại trên số tiền khởi kiện ban đầu 849.688.554 đồng là không chính xác, mặt khác công thức tính chưa phù hợp mà cần sửa lại: mức 800.000.000 đồng là án phí 36.000.000 đồng + án phí 2.210.967 đồng (là 3% x 73.698.912 đồng phần vượt quá) = 38.210.967 đồng.

Như vậy, do tính toán nhầm lẫn nên cần sửa lại án phí nguyên đơn phải chịu là: 282.063.967 đồng – 61.698.000 đồng (tiền tạm ứng) = 220.365.967 đồng buộc nguyên đơn phải nộp tiếp.

[3.2]. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tú A, ông Ngô Hữu P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4]. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 15, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Quảng Trị về nội dung.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí sơ thẩm: nguyên đơn ông Ngô Hữu P và bà Nguyễn Thị Tú A phải chịu là: 282.063.967 đồng nhưng được trừ đi 61.698.000 đồng tiền tạm ứng theo Biên lai số 0001614 ngày 08/01/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới. Số tiền còn lại buộc ông Ngô Hữu P và bà Nguyễn Thị Tú A tiếp

tục nộp là 220.365.967 đồng.

2.2. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú A không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0001157 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (06/3/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 1 Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhân