TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 06/2025/DS-PT
Ngày: 06/01/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ; HĐ thuê và quản lý căn hộ; HĐ tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

- *Các Thẩm phán*: Ông Ung Quang Định

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Thảo là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:197/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ , hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:273/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 227/2024/QĐ-PT ngày 02tháng12năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1982, vắng mặt

Địa chỉ: 195/19/36 Lê Văn S, phường , Quận A, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh Th, sinh năm 1978, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ cũ: 118/1A đường số 8, phường 11, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ mới: 470/14C đường T 28 (Hẻm 470 Lê Thị R), phường T, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần Tập đoàn F

Trụ sở: Tầng 5, Tòa nhà F, đường Lê Đức T, phường Mỹ, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D- Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng N, vắng mặt

Địa chỉ: Tầng 3, khu văn phòng Tòa nhà F đường Lê Đức T, phường M, quận N, Thành Phố Hà Nội (Theo Văn bản ủy quyền lại ngày 17/4/2023).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Công ty cổ phần F

Trụ sở: Khu số 4, Khu du lịch biển N - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T- Giám đốc Công ty, vắng mặt

2. Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 25 Bis, đường Nguyễn Thị M, phường B, quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Lăng T – Chuyên viên, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Ngân hàng thương mại cổ phần P

Trụ sở: Số 41 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của Toà nhà) và số 45 Lê D, phường , Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn L, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986, vắngmặt

Địa chỉ: 195/19/36 Lê Văn S, phường 1, quận , Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh , sinh năm 1978,có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 470/14C đường T 28 (Hẻm 470 Lê Thị R), phường T, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phầnPhlà người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ôngĐỗ Minh H uỷ quyền ông Hoàng Minh Ttrình bày:

Ngày 12/4/2018, ôngĐỗ Minh H có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số38B06/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với Công ty Cổ phần Tập đoàn F (viết tắt là Tập đoàn F). Theo đó, ông H mua căn hộ số 06, tại tầng 8B, Zone 3, diện tích 40m^2, thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Ftọa lạc tại Khu kinh tế N H, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, với giá căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2.086.500.000 đồng (giá này đã bao gồm VAT).Theo Điều 8.2 của hợp đồng, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến của bên bán cho bên mua vào Quý 4/2018. Hai bên thống nhất, 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. Ngày 11/7/2018, ông H và bà Tâm có vay Ngân hàng TMCP P thành phố Hồ Chí Minh số tiền 1.251.900.000 đồng và thế chấp căn hộ hình thành trong tương lai này làm tài sản thế chấp. Ngân hàng đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán cho chủ đầu tư theo đề nghị của của vợ chồng ông H, bà T. Hiện vợ chồng ông H, bà T còn nợ gốc là 1.214.639.940 và lãi ngân hàng. Thực tế, ôngH đã thanh toán cho Tập đoàn F 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.982.175.000 đồng, theo 02 hóa đơn điện tử VAT số 0001043 và số 0001044 ngày 31/12/2018, nhưng chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung. Số tiền tương ứng 5% còn lại ông H sẽ đóng cho Tập đoàn F khi nhận bàn giao giấy chứng nhận.

Do đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 25/07/2018, ông H được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38B06/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL (Gọi tắt là hợp đồng thuê) với Công ty Cổ phần F (viết tắt là F) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê của ông H là 1.896.818.182 đồng. Giá thuê mà bên thuê trả cho ông H 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 H thanh toán cho Tập đoàn F 95% giá bán căn hộ. Mặc dù, đối tượng hợp đồng thuê là căn hộ được hình thành trong tương lai. Đồng thời tại thời điểm ký hợp đồng, thì căn hộ này chưa tồn tại, chưa được hình thành. Đến nay, ông H chưa được nhận bàn giao từ chủ đầu tư, nên vẫn chưa bàn giao căn hộ này cho bên thuê. Lỗi này là của F dẫn đến việc ông H phải đơn phương kiện chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư. Mọi thiệt hại, phạt vi phạm nếu có xảy ra cho bên thuê thì theo ông H hiểu là trách nhiệm của chủ đầu tư phải thanh toán cho ông, để ông thanh toán lại cho bên thuê. Thực tế, ông H đã nhận tiền thuê từ F tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến ngày 31/06/2019. Kể từ ngày 01/07/2019 đến nay, ông H chưa nhận được tiền thuê của F. Hiện tại công trình dự án này cũng chưa hoàn thành việc xây dựng. Chủ đầu tư là F cũng chưa bàn giao căn hộ cho ông H, mặc dù ông H đã thanh toán 95% giá bán căn hộ. Chủ đầu tư F đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho ông H. Theo thỏa thuận, F ngoài việc trả tiền, phạt vi phạm, còn phải trả cho ông H một khoản tiền tương ứng tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng hai bên chấm dứt căn cứ trên giá bán căn hộ mà ông H đã thanh toán theo điều 12.2.1 của hợp đồng tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 24/9/2024 là 1.998 ngày. Tại thời điểm hiện nay, Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) cho vay kỳ hạn 06 tháng với lãi suất 4,7%/năm là: 1.982.175.000 đồng x 4,7%/365 x 150% x 1.998 ngày = 764.951.000 đồng.

Ông H đã nhiều lần thông báo việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với F, yêu cầu giải quyết việc chấm dứt hợp đồng và trả lại tiền, cũng như phạt vi phạm, bồi thường theo quy định tại Điều 4.2; Điều 8.2; Điều 12.2.2; Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Nhưng F nại nhiều lý do, trong đó lý do khách quan là do đại dịch Covid, để cố tình trì hoãn, né tránh giải quyết, gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của ôngH.Việc chậm bàn giao căn hộ của F dẫn đến việc F chưa thanh toán tiền thuê cho ôngH, nên đây là sự thiệt hại thực tế củaông H.Ông H đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nhưng F không có phản hồi.Nay nguyên đơn yêu cầu:Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Đỗ Minh H với Công ty Cổ phần F; yêu cầuCông ty cổ phần F thanh toán cho ôngH, bà Tâm các khoản tiền sau:Tiền mua căn hộ là 1.982.175.000 đồng đã thanh toán theo 02 hóa đơn điện tử VAT số 0001043 và

số 0001044 của F ngày 31/12/2018; Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ trước thuế là 151.745.000 đồng; Tiền lãi chậm bàn giao tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 24/9/2024 là 764.951.000 đồng.Tổng cộng là: **2.898.871.000** đồng.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu Công ty cổ phần F bồi thường thiệt hại 189.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới ngày 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê, mà nguyên chưa được nhận từ Công ty Cổ phần F Golf và Resort.

Đối với yêu cầu độc lập của F thì nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ nào trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đối với F. Nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ nhưng không đồng ý trả lại tiền thuê đã nhận.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toàbị đơn Công ty cổ phần Fủy quyền cho bà Trần Thị Hồng N trình bày:

Ngày 12/04/2018, F và ông Đỗ Minh H có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 38B06/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 06 tại tầng 8B Zone 3 thuộc Tổ Hợp căn hộ khách sạn The FLC Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F có địa chỉ tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.Theo Điều 3 Hợp đồng quy định giá bán căn hộ là 2.086.500.000 đồng. Thời hạn thanh toán được quy định tại Điều 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng. Điều 8.2 Hợp đồng quy định thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào Quý IV/2018 được gia hạn tối đa 02 lần, tổng thời gian gia hạn không vượt quá 90 ngày kể từ thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ. Thực tế, sau khi ký hợp đồng thì nguyên đơn đã thanh toán cho F tổng số tiền1.982.175.000 đồng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng, do có sự thay đổi của Chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn – Condotel đồng thời 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 mua bán căn hộ, ông Đỗ Minh H đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 38B06/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 25/07/2018 với Công ty cổ phần F. Theo đó, ông Đỗ Minh H đã đồng ý cho F thuê lại căn hộ 38B06 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm ông H thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho F theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của Dự án. Ông H cam kết sẽ không chấm dứt Hợp đồng thuê vì bất cứ lý do gì và cam kết đảm bảo nghĩa vụ cho thuê liên tục không gián đoạn với F. Trường hợp Hợp đồng thuê bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì ông H chấp nhận việc F có quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán và áp dụng các chế tài phạt, bồi thường thiệt hại như đối với trường hợp ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,F không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, 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, căn cứ theo Điều 15.1 Hợp đồng thì bị đơn không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Nguyên đơn không có căn cứ yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu F trả lại tiền mua căn hộ.

Về yêu cầu số tiền phạt 8% số tiền 151.745.000 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 151.745.000 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 tính lãi chậm bàn giao căn hộ là764.951.000 đồng: Nguyên đơn đã vi phạm quy định về thời hạn thanh toán giá bán căn hộ theo quy định tại Điều 2 Phụ lục 03 Hợp đồng cụ thể chậm thanh toán giá bán căn hộ đợt 3 là 37 ngày (từ ngày 17/06/2018 đến ngày 24/07/2018) tính trên số tiền chậm thanh toán là 730.275.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 12.2.1 Hợp đồng, nguyên đơn không đủ kiều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với bị đơn. Đồng thời với việc chậm thanh toán của nguyên đơn thì F có quyền yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán được tính theo Điều 12.1.1 Hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Công ty cổ phần F – Người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thị L trình bày:

Ngày 25/7/2018, nguyên đơn và F đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 38B06/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho F thuê lại căn hộ 38B06 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho F 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 Bình Định cấp ngày 24/04/2015.Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, F đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 164.090.910 đồng. Theo thoả thuận của các bên tại hợp đồng thì *"Điều 5. Thời hạn thuêđược tính từ ngày bắt đầu đến ngày kết thúc"là ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án theo quy định tại Giấy đăng ký đầu tư số 4370744030 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 24/04/2015…."*.

Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Chủ đầu tư vào ngày 25/7/2018, đồng thời đã tiến hành ký Hợp đồng thuê vào ngày 25/7/2018. Như vậy, căn cứ theo quy đinh trên thì thời hạn cho thuê của căn hộ là từ ngày 25/7/2018 cho đến khi hết thời hạn hoạt động của dự án. Trong thời hạn thuê nêu trên, nguyên đơn không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với F 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 Q tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với F.

Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho F 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 F. 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. Căn cứ khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê quy định:*"10.2 Trường hợp một bên vi phạm (các) quy định tại Hợp đồng dẫn đến việc bên còn lại đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng không tuân theo quy định, điều kiện tại Hợp đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ thông báo) thì ngoài (các) khoản bồi thường thiệt hại và các*

khoản tiền khác theo quy định tại Hợp đồng, Bên vi phạm có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bị vi phạm khoản tiền phạt tương đương 8% (tám phần trăm) giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm (chưa bao gồm các khoản thuế (nếu có) phải nộp). Việc thanh toán phải được Bên vi phạm thực hiện trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên bị vi phạm.10.3 Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên A thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng bên A còn phải hoàn trả cho Bên B toàn bộ tiền thuê (Giá thuê) đã được Bên B thanh toán cho bên A theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 Hợp đồng này tính đến ngày bên A thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Tiền cho thuê thực nhận) và một khoản tiền lãi phát sinh với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với Khách hàng cá nhân của Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm bên A thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày Bên A hoàn trả trên thực tế tiền cho thuê thực nhận."

Như vậy, theo thỏa thuận nêu trên trường hợp này F được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật của nguyên đơn gây ra bao gồm: yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại cho F toàn bộ số tiền thuê đã nhận cùng tiền lãi phát sinh tính 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 thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày nguyên đơn hoàn trả tiền trên thực tế. Đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho F tiền phạt tương đương 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm cùng với việc bồi thường thiệt hại cho F do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra.

Từ những phân tích nêu trên, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và F, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của F tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ và buộc nguyên đơn hoàn trả lại tiền thuê đã nhận là 164.090.910 đồng.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh Tủy quyền cho ông Hoàng Minh T trình bày: Bà T là vợ của ông Đỗ Minh H. Căn hộ số 6, tại tầng 8B, Zon 3,diện tích 40m^2, thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F tọa lạc tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định do ông Đỗ Minh H đứng tên hợp đồng mua bán là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà T. Tiền mua căn hộ là tiền của vợ chồng. Bà T thống nhất lời khai và yêu cầu của ông Đỗ Minh H.

Tại bản khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liênquanNgân hàng H ủy quyền cho ông Trần Lăng T trình bày:

Ngân hàng TMCP Phát Triển H đã cho ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 09132/18MN/HĐTD ngày 11/7/2018; Khế ước nhận nợ số 09132/18MN/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 24/7/2024, giải ngân số tiền 1.251.900.000 đồng.Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 24/8/2018 đến ngày 24/8/2033). Phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, Gốc trả dần theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 09132/18MN/HDTD/ĐNGN- KUNN/CN/01 ngày 24/8/2018. Lãi suất vay: Được quy định cụ thể trên Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước

nhận nợ số: 09132/18MN/HDTD/ĐNGN- KUNN/CN/01 ngày 24/8/2018. Mục đích vay: Mua bất động sản dự án, căn hộ số 6, tầng 8B zone 3 khu tổ hợp khách sạn T, thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên: Toàn bộ các quyền tài sản của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38B06 Theo Hợp đồng mua bán số 38B06/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo giữa Công ty cổ phần F và ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T ngày 12/4/2018.Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị tài sản phát sinh tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của bên thế chấp theo Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán khoản nợ vay cho H hoặc do H nhận bàn giao, quản lý các tài sản thế chấp này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là tài sản thế chấp.

Trường hợp các quyền tài sản của Bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để H là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp của Hợp đồng này.Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 07352/18MN/HĐBĐ ngày 11/7/2018, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng,ông Đỗ Minh H và bà Nguyễn Thanh T đã vi phạmthỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký với H. Như vậy, tính đến ngày 24/9/2024, tổng số tiền ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T còn nợ Ngân hàng H là 2.012.603.455 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.214.639.940 đồng;Lãi trong hạn: 511.769.386 đồng;Lãi quá hạn: 286.194.129 đồng.

Nay H yêu cầuông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho H theo hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 2.012.603.455 đồng.

Ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T cònphải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với HDBank từ ngày 25/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh Tkhông thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H thì H được quyền yêu cầu Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ củaông Đỗ Minh H, bà

Nguyễn Thanh Tthì ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh Tvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Puỷ quyền cho ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 18/3/2020, Công ty Cổ phần F (F) ký với O hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng Công chứng số 1 Bình Định công chứng số 01650, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, F đã thế chấp cho O quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-, diện tích 57.718,1m^2 tại Khu kinh tế N, 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 Bình Định cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty C Bình Định đối với O.Việc thế chấp đã được F, O đăng ký thế chấp và đã được Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Công ty cổ phần F thì O không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P TP. Hồ Chí Minh 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. Tòa án căn cứ hồ sơ vụ án; hồ sơ, tài liệu, chứng cứ mà O đã giao nộp và nội dung trình bày trên của O để giải quyết vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của O theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, yêu cầu F hoàn trả tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.982.175.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 151.745.000đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ764.951.000đồng.Nguyên đơn xin rút yêu cầu Công ty cổ phần F bồi thường thiệt hại 189.000.000 đồng.Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phầnF yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồngthuê căn hộ và đòi nguyên đơn trả lại tiền thuê đã nhận 164.090.910đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quanNgân hàng thương mại cổ phần Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông H, bà T thanh toán hợp đồng tín dụng tổng cộng 2.012.603.455 đồng, trong đó tiền gốc là 1.214.639.940 đồng; tiền lãi tính đến ngày24/9/2024 gồm lãi trong hạn 511.769.386đồng, lãi quá hạn 286.194.129 đồng và giữ nguyên các ý kiến khác như nội dung phần trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 273/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các điều 157,228 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 năm 2015;

Căn cứ các điều 118,119,121của Luật nhà ở năm 2014;

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

Căn cứ Điều 26Nghị 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 Quốc Hội;

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 yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh H.

1.1.Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 38B06/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILLngày 12/4/2018 giữa Công ty cổ phần F(bên bán) với ông Đỗ Minh H(bên mua).

1.2. Buộc Công ty cổ phần F có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh Tcác khoản tiền sau:Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.982.175.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 151.745.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 764.951.000đồng. Tổng cộng: 2.898.871.000 đồng.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F .

2.1.Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38B06/2018/HĐTCH – THECOASTALHILLngày 25/7/2018 giữa ông Đỗ Minh H (bên cho thuê) và Công ty cổ phần F(bên thuê).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập củaCông ty cổ phần F về hoàn trả tiền thuê đã nhận164.090.910 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1 Buộc vợ chồng ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 2.012.603.455đồng (trong đó: nợ gốc1.214.639.940đồng; nợ lãi trong hạn 511.769.386 đồng và lãi quá hạn là286.194.129 đồng).

Ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 09132/18MN/HĐTD ngày 11/7/2018 kể từ ngày 25/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Buộc Công ty Cổ phần F có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ôngĐỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T như đã tuyên trên vào tài khoản của ông H, bà T mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh.Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh được toàn 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 H, bà T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

3.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lậpcủa Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh về việc phát mãi tài sản thếchấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 07352/18MN/HĐBĐ ngày 11/7/2018để thu hồi nợ.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn buộcCông ty Cổ phần Fbồi thường thiệt hại 189.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024,Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minh – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lậpkháng cáoyêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng cho Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minh được quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay đối với "căn hộ số 38B06 theo Hợp đồng mua bán số 38B06/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo giữa Công ty cổ phần F và ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 12/4/2028" để thu hồi nợ.

Ngoài ra, còn có kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần F, tuy nhiên trong thời hạn quy định, Công ty cổ phần F không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó kháng cáo của bị đơn không được xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:Kháng cáo củangười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minh. trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét.Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty cổ phần F, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần F, Ngân hàng thương mại cổ phần Pvắng mặt lần hai. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thanh Tâm là ông Hoàng Minh Thành; Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn,người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Xét các nội dung kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minhyêu cầu được quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay đối với "căn hộ số 38B06 theo Hợp đồng mua bán số: 38B06/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo giữa Công ty cổ phần F và ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 12/4/2028" để thu hồi nợ, thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 07352/18MN/HĐBĐ ngày 11/7/2018 giữa ông Đỗ Minh H và Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minhcó đối tượng thế chấp là quyền tài sản hình thành trên cơ sở hợp đồng mua bán. Docó căn cứ pháp luật để cấp sơ thẩm chấp nhậnyêu cầu khởi kiện chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày12/4/2018 giữa ông Đỗ Minh Hvà Fnên đối tượng của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 07352/18MN/HĐBĐ ngày 11/7/2018 không còn do đó Hợp đồng thế chấp này chấm dứt theo quy định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự.

Tại mục 3.1 Điều 3Thỏa thuận hợp tác (V/v thế chấp tài sản/ xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng) số419/2018/TTBB-FLC-KH ngày 11 tháng 7 năm 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 Tài khoản 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).*" Quá trình giải quyết vụ án, 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 cho 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 38B06/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 12/4/2018 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 thuậntại mục 6.2.4 Điều 6 Thỏa thuận hợp tác số: 419/2018/TTBB-FLC-KH ngày 11/7/2018:" … *Bên C (ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh Tâm) đồng ý cho bên A (Công ty cổ phần F) 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 (HD Bank) 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* ….". Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc F phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T bằng việc chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp vào tài khoản của ông H, bà Tmở 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 H, bà Tâm mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ là đúng theo nội dung thoả thuận trên, do đókháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phầnPyêu cầu được quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay đối với "căn hộ số 38B06 theo Hợp đồng mua bán số: 38B06/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo giữa Công ty cổ phần F và ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 12/4/2028" để thu hồi nợ là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148của

Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,Ngân hàng thương mại cổ phầnPThành Phố Hồ Chí Minhphải chịu 300.000 đồng.

[4]Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứvào khoản 1 Điều 148, Điều 157, khoản 1 Điều 308 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 năm 2015;

Căn cứ các điều 118,119,121của Luật nhà ở năm 2014;

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

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

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:

Không chấp nhận kháng cáo của của Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành Phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số:273/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1 Buộc vợ chồng ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 2.012.603.455đồng (trong đó: nợ gốc1.214.639.940đồng; nợ lãi trong hạn 511.769.386 đồng và lãi quá hạn là286.194.129 đồng).

Ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 09132/18MN/HĐTD ngày 11/7/2018 kể từ ngày 25/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần F có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ôngĐỗ Minh H, bà Nguyễn Thanh T như đã tuyên trên vào tài khoản của ông H, bà Tmở tại Ngân hàng thương mại cổ phần

P Thành phố Hồ Chí Minh.Ngân hàng thương mại cổ phần PThành phố Hồ Chí Minh được toàn 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 H, bà Tâm mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lậpcủa Ngân hàng thương mại cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh về việc phát mãi tài sản thếchấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 07352/18MN/HĐBĐ ngày 11/7/2018để thu hồi nợ .

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phầnP Thành Phố Hồ Chí Minhphải chịu 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000784 ngày 12/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TANDTp Quy Nhơn;
- Chi cục THADS Tp Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thanh Bình