TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2025/DS-PT
Ngày: 08-12-2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ; hợp đồng cho thuê, quản lý căn hộ và hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương

Bà Võ Thị Hồng Thu

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Đỗ Quang Huy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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

Ngày 08 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp "*Hợp đồng mua bán căn hộ; hợp đồng cho thuê, quản lý căn hộ và hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 267/2025/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Dương Văn T, sinh năm: 1979; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh; *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Phạm Tiến Q, sinh năm 1981, địa chỉ: F N, phường K, tỉnh Bắc Ninh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 1100 ngày 13/3/2024 tại Văn phòng C1). Có mặt

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần F và R; Địa chỉ trụ sở: Khu S, Khu D - C, phường Q, tỉnh Gia Lai; *Đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị T1 – Chức vụ: Giám đốc; Người *đại diện theo uỷ quyền là:* Bà Hoàng Phương T2, sinh năm 2002; Địa chỉ liên hệ: Tầng E, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường C, thành phố Hà Nội - (Theo Giấy uỷ quyền số 15/GUQ-GĐ ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần F). Vắng mặt

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

1. Công ty cổ phần F; Địa chỉ trụ sở: Tầng E, tòa nhà F, đường L, phường C, thành phố Hà Nội;*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Anh T3 – Chức vụ: chủ tịch HĐQT; *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1994 và ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1999; Địa chỉ liên hệ: Tầng E, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường C, thành phố Hà Nội. (Theo Giấy uỷ quyền số 87/GUQ-CTHĐQT ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Công ty cổ phần F). Vắng mặt

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H2); Địa chỉ: B B, N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Hữu Đ1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc; *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Lâm Quang C; địa chỉ: tầng C, số A N, phường K, thành phố Hà Nội. có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Tiến Q, sinh năm 1981; địa chỉ: F N, phường K, tỉnh Bắc Ninh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 1100 ngày 13/3/2024 tại Văn phòng C1). có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Dương Văn T trình bày*:

Ngày 27/02/2018, ông Dương Văn T ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL với Công ty Cổ phần F(sau đây viết tắt là Tập đoàn F) mua căn hộ số 24, tại tầng H, Z, diện tích 40m^2, thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại khu kinh tế N, xã N, TP ., 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 1.509.520.000 đồng (đã bao gồm VAT). Ngày 20/4/2018, ông T ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL với Công ty Cổ phần F (sau đây viết tắt là F). Ngày 20/4/2018, vợ chồng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 vay của Ngân hàng TMCP P (sau đây viết tắt là ngân hàng) và thế chấp căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng tín dụng số 1627/MB/HĐTD và hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/MB/HĐTD cùng ngày 20/4/2018. Do phía Công ty cổ phần F vi phạm hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐTCH - THECOASTALHILL không trả tiền thuê căn hộ cho ông. Tập đoàn F không thực hiện và không bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL nên vợ chồng ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đối với ngân hàng. Trên thực tế, ở giai đoạn đầu để tạo niềm tin cho khách hàng F đã chuyển trả cho ông tiền thuê căn hộ 02 lần với tổng số tiền 143.490.544 đồng, gồm: Ngày 04/10/2018 trả cho ông: 123.206.181 đồng; Ngày 21/11/2019, trả cho ông: 20.284.363 đồng. Sau đó, F không trả tiền thuê cho ông nữa, vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ tháng 11/2019 đến nay.

Tại phiên toà sơ thẩm ông Dương Văn T yêu cầu: Xác định F vi phạm hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐTCH - THECOASTALHILL; Yêu cầu F tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐTCH - THECOASTALHILL và khắc phục triệt để các vi phạm hợp đồng này; Buộc F phải thanh toán toàn bộ tiền thuê còn nợ theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số

28A24/2018/HĐTH-THECOASTALHILL, tính đến ngày 11/8/2025 là 955.386.761 đồng và lãi chậm thanh toán tiền thuê theo Điều 357 Bộ luật Dân sự: 955.386.761 đồng x 20% là 191.077. 352 đồng; Buộc F trả tiền vi phạm hợp đồng là 8% trên số tiền thuê chưa thanh toán, tương đương 79.070.940 đồng; Buộc F và Tập đoàn F liên đới có trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 11/8/2025 tổng cộng 1.355.356.123 đồng; Yêu cầu Tập đoàn F bàn giao căn hộ số 28A24 cho ông theo cam kết trong hợp đồng.

- Bị đơn Công ty cổ phần F và R trình bày:

Ngày 20/4/2018, F và ông Dương Văn T ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL về việc thuê và quản lý căn hộ số 28A24. Sau khi ký kết hợp đồng, F đã thanh toán tiền thuê căn hộ các đợt như sau: Ngày 04/10/2018 trả cho ông: 123.206.18 đồng; Ngày 21/11/2019, trả cho ông: 20.284.363 đồng. Tổng cộng: 143.490.544 đồng. Đối với giá thuê năm 2020 và 2021: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, cả nước nói chung và F nói riêng đã phải chịu những ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề bởi sự kiện bất khả kháng là dịch Covid-19 kéo dài từ đầu 2020 với quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 01/04/2020 của thủ tướng chính phủ về việc công bố dịch Covid 19 tại Việt nam cho đến tận 16/02/2022 thì Văn phòng chính phủ mới ban hành thông báo số 43/TB-VPCP về việc cho phép mở cửa lại hoạt động du lịch từ 15/03/2022. Trong khi thực tế, thời điểm ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản được ký kết vào thời điểm năm 2017, là thời điểm được đánh giá là thời kỳ phát triển rực rỡ của du lịch Việt Nam. Vì vậy, trên cơ sở bối cảnh phát triển du lịch tiềm năng, F đã cam kết lợi nhuận 10%/năm. Theo đó, sau khi khai trương và hoạt động, F cũng đã chi trả giá thuê theo đúng cam kết bằng tiền mặt tới nguyên đơn. Nhưng bởi sự bùng phát liên tục của dịch Covid-19 cùng với hàng loạt lệnh kiểm soát/cấm vận/hạn chế di chuyển tại các khu vực trong nước và quốc tế là sự kiện khách quan đã khiến hoàn cảnh thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản năm 2020, 2021 có sự thay đổi cơ bản so với thời điểm Hợp đồng thuê và quản lý tài sản được giao kết. Tuy nhiên F không thể chống chọi với ảnh hưởng nặng nề của đại dịch, vì thế F đề nghị Tòa án xem xét áp dụng quy định của trường hợp bất khả kháng do thay đổi hoàn cảnh khách quan đối với tiền thuê trong khoảng thời gian này. Đối với giá thuê các năm còn lại: F đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Hợp đồng thuê để khấu trừ phần thuế mà F được giữ lại đối với khoản tiền thuê bao gồm: 5% thuế TNCN, 5%VAT và 300.000 đồng lệ phí môn bài. Đối với khoản phạt 8% theo Điều 301 Luật Thương mại 2005: Điều 301 Luật Thương mại 2005 quy định: "Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thoả thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm, trừ trường hợp quy định tại Điều 266 của Luật này. Tuy nhiên, tại Điều 10 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản chỉ quy định về mức phạt khi chậm thanh toán cũng như phạt khi một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng, không có quy định về mức phạt vi phạm hợp đồng nào khác. Ông Dương Văn T đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nên khoản phạt này là không có căn cứ. Đối với yêu cầu F phải trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Phía F không đồng ý với yêu cầu thanh toán lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ của

nguyên đơn theo quy định của Điều 357 Bộ Luật dân sự 2015. Như đã trình bày bên trên, năm 2020 và 2021 do dịch Covid-19 nên phía F không đồng ý với yêu cầu tính lãi trong 02 năm này. Các năm còn lại F yêu cầu xác định thời điểm bắt đầu tính lãi là từ 30/4 của năm kế tiếp. Đối với yêu cầu F trả cho ngân hàng số tiền trong hợp đồng tín dụng. Đây là khoản tiền theo hợp đồng giữa ông Dương Văn T và ngân hàng, không liên quan đến F nên F không có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần F trình bày: Ngày 27/02/2018, Tập đoàn F và ông Dương Văn T có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 8A tại tầng B Z thuộc Tổ Hợp căn hộ khách sạn T4 thuộc Dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai). Giá bán căn hộ đã bao gồm VAT là 1.509.520.000 đồng. Thời hạn và tiến độ thanh toán được thực hiện theo phụ lục 03 của hợp đồng. Thực tế, sau khi ký Hợp đồng, bên mua - ông Dương Văn T đã thanh toán cho Tập đoàn F số tiền là 1.434.044.000 đồng cho đến trước ngày bàn giao căn hộ tương đương với 95% giá bán căn hộ. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía Tập đoàn F không có ý kiến gì.

2. Ngân hàng TMCP P(H3) trình bày: Ngày 28/4/2018, ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1627/18MB/HĐTD với ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1. Theo đó, ngày 20/4/2018 ngân hàng đã cấp tín dụng theo Khế ước nhận nợ số 162718MB/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 theo nội dung chi tiết sau: Số tiền vay: 905.712.000 đồng; Mục đích vay vốn: Mua căn hộ số B, tầng 8a, Z, tổ hợp căn hộ khách sạn T4, thuộc dự án KĐT sinh thái F, tại khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai). Thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày 21/4/2018 đến ngày 20/4/2033, trong đó: Thời gian ân hạn gốc là: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày ngân hàng giải ngân vốn vay lần đầu; Thời gian ân hạn lãi là: 0 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày ngân hàng giải ngân vốn vay lần đầu.Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến nay ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 đã thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền là 332.238.337 đồng (trong đó: trả nợ gốc là 130.065.000 đồng và trả nợ lãi là 202.173.337 đồng). Bắt đầu kể từ ngày 27/6/2018 ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ, gốc và lãi cho ngân hàng. Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 đã dùng toàn bộ quyền tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng với tài sản thế chấp là: Toàn bộ các Quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 27/22018 giữa bên bán là Tập đoàn F với ông Dương Văn T; Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh 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 thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành

trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho ngân hàng hoặc do ngân hàng 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 hưởng thụ (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 thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ được ký kết ngày 18/4/2018 giữa ngân hàng và ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1. Bên thế chấp đồng ý để ngân hàng là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này 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 theo của các Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ được ký kết ngày 18/4/2018 giữa ngân hàng và ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1. Ngày 15/3/2024 và ngày 15/7/2025, ngân hàng có nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 56/TB-TLVA ngày 11/3/2024 và Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 56a/TB-TLVA ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai về việc: "....Ông Dương Văn T yêu cầu Công ty Cổ phần F thanh toán cho H3 số tiền 984.674.042 đồng theo thông báo số 567/2002/TB-HDBANK ngày 21/9/2022…". Liên quan đến yêu cầu này của ông Dương Văn T, ngân hàng không liên quan, kính đề nghị quý Toà giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 vay tiền của ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết và đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ do đó ngân hàng yêu cầu ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 thanh toán toàn bộ khoản nợ tại ngân hàng chứ không phải là cá nhân, tổ chức khác.Ngân hàng kính đề nghị Quý Tòa xem xét và giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng như sau: Không chấp thuận cho ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 chấm dứt /hoặc hủy các Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 27/2/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần F với ông Dương Văn T. H3 chỉ đồng ý cho ông Dương Văn T chấm dứt hoặc hủy các Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 27/2/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần F với ông Dương Văn T khi ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ tại ngân hàng. Buộc ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền dư nợ của ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 tính đến ngày 11/8/2025 là 1.355.356.123 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 775.647.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 379.344.342 đồng; Nợ lãi quá hạn là 200.364.781 đồng. Buộc ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 06/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm cho khoản

vay là: Toàn bộ các Quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ các Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 27/2/2018 giữa bên bán là Tập đoàn F với ông Dương Văn T; Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh 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 thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho ngân hàng hoặc do ngân hàng 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 hưởng thụ (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 các Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ được ký kết ngày 18/4/2018 giữa ngân hàng và ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1. Bên thế chấp đồng ý để ngân hàng là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này 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 theo các Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ được ký kết ngày 18/4/2018 giữa ngân hàng và ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 đối với ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác. Trường hợp các Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 27/2/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần F với ông Dương Văn T bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào, yêu cầu tòa án buộc các bên chuyển các khoản tiền liên quan đến việc chấm dứt hoặc hủy các Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 27/2/2018 giữa bên bán là Tập đoàn F với ông Dương Văn T (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng,…) về tài khoản của ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 mở tại ngân hàng, khi đó ngân hàng có toàn quyền thu hồi nợ vay.

3. Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà là vợ của nguyên đơn ông Dương Văn T nên bà thống nhất toàn bộ lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số *58/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T

1.1. Ông Dương Văn T và Công ty Cổ phần F tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018.

1.2. Buộc Công ty cổ phần F phải trả cho ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 tiền thuê còn thiếu kỳ 1/2019, tiền thuê kỳ 2/2019, tiền thuê các năm 2020, đến 2024 và kỳ 1/2025 theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018 là 780.405.815 đồng.

1.3. Buộc Công ty cổ phần F phải trả cho ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 lãi chậm thanh toàn tiền thuê còn thiếu kỳ 1/2019, tiền thuê kỳ 2/2019, tiền thuê các năm 2020, đến 2024 và kỳ 1/2025 theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018 là 106.496.888 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (12/8/2025) cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, Công ty cổ phần F phải chịu lãi chậm thanh toán án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số hợp đồng: 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T yêu cầu phạt vi phạm 8% do Công ty cổ phần F vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số hợp đồng: 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018.

1.5 Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T yêu cầu Công ty Cổ phần F trả tiền vay thay cho ông và bà Nguyễn Thị H1 khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 1627/18MB/HĐTD ngày 28/4/2018 tại Ngân hàng TMCP P.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T yêu cầu Công ty Cổ phần F bàn giao căn hộ cho ông.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P.

2.1. Buộc ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 11/8/2025 là ngày 11/8/2025 tổng cộng 1.355.356.123 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 775.647.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 379.344.342 đồng; Nợ lãi quá hạn là 200.364.781 đồng cho Ngân hàng TMCP P

Kể từ ngày 12/8/2025 ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1627/18MB/HĐTD ngày 28/4/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ ngày 18/4/2018 để thu hồi nợ trong trường hợp ông T, bà H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng.

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

Ngày 12/8/2025 Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị

H1 cùng kháng cáo với nội dung không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị xét xử lại vụ án theo các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do có sai lầm về áp dụng pháp luật về nội dung và tố tụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa bị đơn Công ty cổ phần F và Resort vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần F vắng mặt, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H2) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Xét thấy những người vắng mặt không có kháng cáo và Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ông Dương Văn T ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHIIL ngày 27/02/2018 với Công ty cổ phần F đối với căn hộ số 24, tại tầng H, Z, diện tích 40m^2 tại dự án khu đô thị S, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai). Ngày 20/4/2018, ông T ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐMBCH-THECOASTALHIIL với Công ty cổ phần F và R (F), ông cho F thuê căn hộ số B, tại tầng H, Z, diện tích 40m^2 nêu trên với giá tính tiền thuê được qui định tại khoản 1.1.10 của Điều 1 Hợp đồng là: 1.372.290.909 đồng. Hợp đồng thuê và quản lý tài sản giữa ông T và F đảm bảo về chủ thể, nội dung, các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo các điều 116,117 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào Điều 1.1.18 của Hợp đồng thuê, "Ngày bắt đầu" là ngày 20/4/2018 (ngày ký Hợp đồng thuê và cũng là ngày ông T thanh toán số tiền tương đương 95% giá trị căn hộ cho Tập đoàn F). Căn cứ Điều 3.1.1 của Hợp đồng thuê thì từ ngày bắt đầu, mỗi năm F phải đảm bảo thu nhập cho ông T ở mức tối thiểu không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm sau khi trừ đi các khoản thuế (nếu có) mà F phải nộp cho nhà nước và theo quy định tại Hợp đồng này. Sau khi ký hợp đồng thuê ông T đã được F thanh toán tiền thuê 143.490.544 đồng (ngày 04/10/2018 là 123.206.181 đồng và ngày 21/11/2019 là 20.284.363 đồng). Từ đó đến nay F không thanh toán tiền thuê căn hộ cho ông T nữa. Như vậy, F đã vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 10.1 của Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên. Mặc dù, F vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhưng ông T không yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mà khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê. Đây là sự tự nguyện của ông T, phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc xác

định F vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng thuê đã ký kết giữa 02 bên; chấp nhận yêu cầu của ông T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê là có cơ sở.

[2.2] *Xét yêu cầu nguyên đơn đòi thanh toán tiền thuê còn nợ theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐTH-THECOASTALHILL.* Căn cứ Điều 3.1 Hợp đồng quy định cách tính giá thuê (tiền thuê theo cách gọi của Hợp đồng), được tính cho 10 năm đầu là không thấp hơn giá tính tiền thuê/năm sau khi trừ đi các khoản thuế (nếu có) mà nguyên đơn phải nộp cho Nhà nước theo Hợp đồng này. Điều 8.6 quy định nguyên đơn phải chịu các khoản thuế về nghĩa vụ của Bên A phát sinh tại Hợp đồng về thuế Thu nhập cá nhân và các khoản thuế khác nếu có. Khoản 2 Điều 4 Nghị định 139/2016/NĐ-CP ngày 04/10/2016 quy định về lệ phí môn bài áp dụng đối với cá nhân có doanh thu từ 100-300 triệu là 300.000 đồng/năm. Điểm c, khoản 2 Điều 4 Thông tư 92/2015/TT-BTC của BTC ngày 15/6/2015 hướng dẫn thực hiện Thuế GTGT và thuế TNCN đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh, quy định:

Số thuế GTGT phải nộp	Doanh thu tính thuế GTGT	Tỷ lệ thuế GTGT 5%
Số thuế TNCN phải nộp	Doanh thu tính thuế TNCN	Tỷ lệ thuế TNCN 5%

Khoản tiền thuê mà nguyên đơn được hưởng theo từng kỳ là khoản tiền được tính bằng 10% giá tính tiền thuê/năm Theo đó, khoản tiền thuê thực lĩnh của mỗi kỳ là 10% x1.372.290.909 đồng = 137.229.090 đồng sau khi trừ đi 3 loại thuế phải đóng là thuế môn bài, thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng 14.022.909 đồng còn nhận mỗi năm 123.206.181đồng. Sau khi ký hợp đồng thuê ông T đã được F thanh toán tiền thuê 143.490.544 đồng. Từ đó đến nay F không thanh toán tiền thuê căn hộ cho ông T nữa. Như vậy, F đã vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 10.1 của Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên. Do đó, sau khi tính toán cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần F phải trả cho ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 tiền thuê còn thiếu kỳ 1/2019, kỳ 2/2019, các năm 2020, đến 2024 và kỳ 1/2025 theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018 số tiền 780.405.815 đồng là có cơ sở. Nguyên đơn đòi F phải thanh toán toàn bộ tiền thuê còn nợ theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐTH-THECOASTALHILL, tính đến ngày 11/8/2025 là 955.386.761đồng được tính trên giá bán căn hộ 1.509.520.000 đồng là không phù hợp với thoả thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản mà hai bên đã ký kết nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] *Xét yêu cầu nguyên đơn buộc F trả tiền vi phạm hợp đồng là 8% trên số tiền thuê chưa thanh toán:* Tại Khoản 10.2 Điều 10 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản thì trường hợp một bên vi phạm các quy định tại Hợp đồng dẫn đến việc bên còn lại đơn phương chấm dứt hợp đồng và/hoặc một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng không theo các 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% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm. Như vậy,

theo thỏa thuận tiền phạt 8% được áp dụng trong trường hợp vi phạm dẫn đến chấm dứt hợp đồng thuê nhưng trong vụ án này ông T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có cơ sở.

[2.4] *Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi thanh toán toàn bộ tiền lãi phát sinh do tiền thuê còn nợ theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐTH-THECOASTALHILL:* Quá trình thực hiện hợp đồng, F đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu kỳ 1/2019, kỳ 2/2019, các năm 2020, đến 2024 và kỳ 1/2025. Căn cứ Điều 481 Bộ luật Dân sự quy định*: "1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận..."*; khoản 2 điều 29 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định:" *Nghĩa vụ của bên thuê là phải thanh toán đủ tiền thuê nhà ,... theo thời hạn và phương thức thoả thuận trong hợp đồng..".* Căn cứ Điều 10.1 của Hợp đồng thuê và Điều 357 Bộ luật dân sự 2015, khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Đ2 (B) công bố tại thời điểm thanh toán tính từ ngày thứ ba mươi mốt kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải thanh toán cho đến ngày F thanh toán khoản tiền đó với mức lãi suất (3%/năm x 150%)/ năm tương ứng 4,5%/năm là đúng với nội dung công văn số 1476/BIDV.BĐ – QLRR ngày 24/6/2025 của Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh B1 cung cấp cho Toà án. Sau khi tính toán cấp sơ thẩm Buộc Công ty cổ phần F phải trả cho ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 lãi chậm thanh toán tiền thuê còn thiếu 106.496.888 đồng là có cơ sở.

[2.5] *Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần F và Công ty cổ phần F có trách nhiệm trả nợ tiền vay cho Ngân hàng thay ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 do vi phạm nghĩa vụ trực tiếp từ hợp đồng thuê và quản lý tài sản, thấy rằng:* Để mua căn hộ số 24, tại tầng H, Zone 2 Dự án The Costal Hill của Tập đoàn F ngày 28/4/2018, ông T, bà H1 đã ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng vay số tiền 905.712.000 đồng. Đồng thời, ông T, bà H1 đã thế chấp quyền tài sản là căn hộ hình thành trong tương lai căn hộ số B, tại tầng H, Zone 2 cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ ngày 18/4/2018 được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Mặc dù, có cơ sở xác định F vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng thuê và quản lý tài sản đã ký kết với ông T như đã phân tích nêu trên nhưng theo quy định tại Điều 4 hợp đồng tín dụng thì trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng là của ông T, bà H1. Việc chuyển giao nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà H1 cho H3 sang F phải có sự đồng ý của người có quyền (ngân hàng) theo quy định tại Điều 370 Bộ luật dân sự. Trong trường hợp này các bên không có thoả thuận về chuyển giao nghĩa vụ. Ngân hàng vẫn yêu cầu ông T, bà H1 phải có nghĩa vụ thanh toán nợ vay. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T buộc F và Công ty cổ phần F liên đới trả nợ tiền vay cho Ngân hàng thay cho ông T và bà H1 là có cơ sở.

[2.6] *Xét yêu cầu Công ty CP F bàn giao căn hộ số 28A24 cho nguyên đơn theo cam kết trong hợp đồng.* Theo Điều 8.2 hợp đồng mua bán căn hộ, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào Quý 4/2018, có thể được gia hạn tối đa hai lần, mỗi lần không quá 45 ngày tức là thời hạn cuối cùng FLC phải bàn giao căn hộ cho ông

T là ngày 30/3/2019. Tuy nhiên, đến nay Tập đoàn F vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông T là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên bán. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2024, thì thực trạng hiện tại của Căn hộ số 24, tầng 8A, Z hiện đang thi công dang dở. Theo Điều 12.2.2 thì trong trường hợp bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ thì Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng; cũng theo Điều 15 về chấm dứt hợp đồng, cụ thể tại Điều 15.1.3 một lần nữa khẳng định bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên bán chậm bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, ông T không yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết giữa 02 bên mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng buộc Tập đoàn F phải bàn giao căn hộ. Do hiện nay căn hộ còn đang thi công dang dở, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Do đó, việc ông T khởi kiện yêu cầu Tập đoàn F bàn giao căn hộ cho ông tại thời điểm xét xử là không có cơ sở. Nhưng ông T vẫn có quyền yêu cầu bàn giao căn hộ sau khi căn hộ hoàn thành đưa vào sử dụng.

[2.7] *Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (H3):*

[2.7.1] Ngày 28/4/2018, ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng số 1627/18MB/HĐTD với ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 để mua căn hộ số 24, tại tầng H, Zone 2 Dự án The Costal Hill của tập đoàn F tại Khu K, xã N, TP ., tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai) với số tiền 905.712.000 đồng (Khế ước nhận nợ số 1627 ngày 028/4/2018). Để bảo đảm khoản vay, ông T đã thế chấp quyền tài sản là căn hộ hình thành trong tương lai căn hộ số B, tại tầng H, Zone 2 cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ ngày 18/4/2018 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 ông T, bà H1 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, các Điều 117, 317, 319 Bộ luật dân sự nên Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền tài sản là hợp pháp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng kể từ ngày 27/6/2019. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 11/8/2025 là ngày 11/8/2025 tổng cộng 1.355.356.123 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 775.647.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 379.344.342 đồng; Nợ lãi quá hạn là 200.364.781 đồng cho Ngân hàng TMCP P) là có cơ sở.

[2.7.2] Hiện nay nguyên đơn chưa thanh toán 100% giá bán căn hộ, Tập đoàn F chưa hoàn tất về pháp lý (làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu) đối với căn hộ này và căn hộ chưa hoàn thiện đưa vào khai thác sử dụng theo nội dung Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ 23/12/2024 của Toà án. Nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ ngày 18/4/2018 để thu hồi nợ trong trường hợp ông T, bà H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng.

[2.8] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm đã giải quyết buộc Công ty Cổ phần F phải chịu 38.607.000 đồng; Ông Dương Văn T phải chịu án phí 65.938.000 đồng và ông Dương Văn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật, nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân phúc thẩm: ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

[5] Ngoài ra, theo đơn khởi kiện và thông báo thụ lý vụ án đều xác định nguyên đơn ông Dương Văn T khởi kiện yêu cầu Công ty CP F bàn giao căn hộ số 28A24 cho nguyên đơn theo cam kết trong hợp đồng mua bán căn hộ và cấp sơ thẩm có xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ. Do đó, cần xác định Công ty CP F là bị đơn trong vụ án nhưng cấp sơ thẩm xác định Công ty CP F là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không phù hợp với quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự. Đồng thời sau khi xét xử sơ thẩm ông T và bà H1 đều có kháng cáo bản án sơ thẩm nên trong trường hợp này ông T bà H1 mỗi người phải có nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm chỉ cho hai người nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng là không đúng quy định. Những thiếu xót này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong công tác xét xử.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Gia Lai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T

2.1. Ông Dương Văn T và Công ty Cổ phần F tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018.

2.2. Buộc Công ty cổ phần F phải trả cho ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 tiền thuê còn thiếu kỳ 1/2019, tiền thuê kỳ 2/2019, tiền thuê các năm 2020, đến 2024 và kỳ 1/2025 theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018 là 780.405.815 đồng.

2.3. Buộc Công ty cổ phần F phải trả cho ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 lãi chậm thanh toàn tiền thuê còn thiếu kỳ 1/2019, tiền thuê kỳ 2/2019, tiền thuê các năm 2020, đến 2024 và kỳ 1/2025 theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018 là 106.496.888 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (12/8/2025) cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, Công ty cổ phần F phải chịu lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số hợp đồng: 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T yêu cầu phạt vi phạm 8% do Công ty cổ phần F vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số hợp đồng: 28A24/2018/HĐMBTH - THECOASTALHILL ngày 20/4/2018.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T yêu cầu Công ty Cổ phần F trả tiền vay thay cho ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 1627/18MB/HĐTD ngày 28/4/2018 tại Ngân hàng TMCP P.

2.6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T yêu cầu Công ty Cổ phần F bàn giao căn hộ cho ông.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P.

3.1. Buộc ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 11/8/2025 tổng cộng 1.355.356.123 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 775.647.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 379.344.342 đồng; Nợ lãi quá hạn là 200.364.781 đồng cho Ngân hàng TMCP P

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (12/8/2025) ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1627/18MB/HĐTD ngày 28/4/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1627/18MB/HĐBĐ ngày 18/4/2018 để thu hồi nợ trong trường hợp ông T, bà H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần F phải chịu 38.607.000 đồng

- Ông Dương Văn T phải chịu án phí 65.938.000 đồng, được trừ tạm ứng án phí đã nộp 21.070.000 đồng theo biên lai thu số 0000584 ngày 11 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Gia Lai) và 21.279.000 đồng theo biên lai thu số 0000119 ngày 11 tháng 7 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh G còn phải nộp thêm 23.589.000 đồng.

- Hoàn trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H tạm ứng án phí đã nộp 23.630.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Gia Lai) theo biên lai số 0000918 ngày 13 tháng 5 năm 2024.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0001799 ngày 22/8/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai. Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị H1 còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng ông Dương Văn T phải chịu (đã nộp xong tại Toà án).

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. 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

6.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 1;
- Phòng thi hành án khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng