

Bản án số: 83/2024/DS-PT

Ngày: 24/4/2024

V/v tranh hợp đồng mua bán
căn hộ Hợp đồng thuê và quản
lý căn hộ, Hợp đồng 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:* Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

Ông Thái Văn Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường 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 Nguyễn Thị Tú Oanh- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về 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: 220/2023/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn S; cư trú tại: km B đường G (cạnh V), T, TP ..

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông Hoàng Minh T; cư trú tại: A đường số H, phường A, quận G, TP . là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 4 năm 2021); có đơn xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần T3; Trụ sở tại: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần T3: Ông Trần Văn H; cư trú tại: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E L, phường M, Quận N, TP . là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 43/GUQ-TGD ngày 08 tháng 4 năm 2024); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thân Thị L; nơi cư trú: km 2 đường G (cạnh V), T, TP ..

- Công ty cổ phần F; Trụ sở tại: Khu phố D, khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần F: Ông Nguyễn Minh Đ; cư trú tại: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E L, phường M, Quận N, TP . là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 43/GUQ-TGD ngày 08 tháng 4 năm 2024); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H; địa chỉ trụ sở: B bis N, phường B, quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H: Ông Lâm Quang C; Ông Lương Hữu B; Ông Nguyễn Văn H1; Ông Nguyễn Thanh T1. Địa chỉ nơi làm việc: Tầng C, số A N, phường H, Quận T, TP . là đại diện theo ủy quyền lại (Văn bản ủy quyền lại ngày 26 tháng 9 năm 2022); vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP P; địa chỉ trụ sở chính:Tầng B, Tòa nhà T(T,lô 1-13,khu chức năng số 1-KDT mới T),15 T,KP3,P.T, thành phố T,Thành Phố Hồ Chí M.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP P: Ông Nguyễn Văn L1 là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2023); vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Dương Văn S là nguyên đơn, Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Minh T trình bày:

Ngày 06/01/2018, ông Dương Văn S có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL với Công ty Cổ phần T3 (viết tắt là Tập đoàn T3). Theo đó, nguyên đơn mua căn hộ số 12A, tại tầng C, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định với giá căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.741.000.000đồng (giá này đã bao gồm VAT). Theo Điều 8.2 của hợp đồng này, 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 03/4/2018, ông S và vợ bà Thân Thị L có vay của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H một số tiền tương ứng 60% giá bán căn hộ là 1.044.600.000 đồng và thế chấp căn hộ này làm tài sản thế chấp. Cùng ngày, ngân hàng H2 đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán cho chủ đầu tư theo đề nghị của vợ chồng ông. Hiện ông bà vẫn còn nợ gốc và lãi ngân hàng. Thực tế, ông S đã thanh toán

cho bên A được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.654.037.000 đồng theo Giấy xác nhận ngày 04/06/2020 của Tập đoàn T3. Số tiền tương ứng 5% còn lại ông S sẽ đóng cho Tập đoàn T3 khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Do đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 03/4/2018, ông S được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40312A/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL (Gọi tắt là hợp đồng thuê) với Công ty Cổ phần F (sau đây viết tắt là F) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê là 1.582.727.273 đồng. Ông S đã nhận tiền thuê từ Công ty F tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến hết ngày 31/12/2019. Ngày 18/11/2020, chủ đầu tư mới có thông báo bàn giao căn hộ cho ông S hạn chót nhận căn hộ là 31/12/2020. Do Tập đoàn T3 đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho ông S đồng thời vi phạm cam kết căn hộ được sử dụng lâu dài và được ở, thay vì Condotel như hiện nay nên ông S đã từ chối nhận bàn giao và yêu cầu được thanh lý hợp đồng. Nay ông S yêu cầu: Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Dương Văn S với Tập đoàn T3; yêu cầu Tập đoàn T3 thanh toán cho ông các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ là 1.654.037.000 đồng; T2 phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 139.280.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại 158.000.000 đồng, tương ứng 10% lợi nhuận, tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê chưa được nhận từ Công ty Cổ phần F và Resort; Tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng hai bên chấm dứt tạm tính tại thời điểm có đơn kiện là 496.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông S yêu cầu Công ty Cổ phần T3 trả và thanh toán cho ông tạm tính đơn thời điểm có đơn khởi kiện là: 2.447.317.000đ đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần T3 trình bày:

Ngày 06/01/2018, Tập đoàn T3 và nguyên đơn có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 12A, tại tầng 03, Z thuộc Tổ H 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. Điều 3 Hợp đồng quy định giá bán căn hộ là 1.741.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán được quy định tại Điều 2 Phụ lục 03 của Hợp đồng. Điều 8.2 Quy định về thời điểm bàn giao căn hộ: Dự kiến vào Quý IV/2018. Hai bên thống nhất thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02 lần với tổng thời gian gia hạn không vượt quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ. Điều 15.1 Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau: Theo thỏa thuận của các bên bằng văn bản; Theo quyết định đơn phương chấm dứt của bên bán trong trường hợp bên mua chậm thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng. Theo quyết định đơn phương chấm dứt của bên mua trong trường hợp: 1) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo Điều 12.2.2 của Hợp đồng hoặc 2) xảy ra các trường hợp quy định tại Điều 6.1.7 của Hợp đồng. Trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong thời hạn 06 tháng...thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán cho Tập đoàn T3 số tiền 1.654.037.000 đồng . Đồng thời trong quá trình thực hiện Hợp đồng, phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có

thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn - 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, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 40312A/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 03/04/2018 với Công ty cổ phần F. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty F thuê lại căn hộ 40312A nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của Dự án. Nguyên đơn 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 Công ty F. Trường hợp hợp đồng thuê bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì nguyên đơn chấp nhận việc Tập đoàn T3 có quyền chấm dứt hợp đồng mua bán và áp dụng các chế tài phạt, bồi thường thiệt hại như đối với trường hợp nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tập đoàn T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Do đó, trường hợp này, căn cứ theo Điều 15.1 hợp đồng thì bị đơn không bị coi là vi phạm hợp đồng. Tập đoàn T3 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại toàn bộ tiền mua căn hộ mà nguyên đơn đã thanh toán; về yêu cầu số tiền phạt 8%: 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 139.280.000 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 Tập đoàn T3 bồi thường thiệt hại số tiền 158.000.000 đồng tương ứng 10% tiền thuê căn hộ tạm tính từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 là không có căn cứ bởi lẽ: đây không phải là thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T3. Theo thông tin Tập đoàn T3 được biết thì ngay sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T3 và thanh toán 95% giá bán căn hộ thì nguyên đơn đã ký hợp đồng thuê căn hộ với Công ty F và hưởng tiền thuê từ thời điểm ký hợp đồng thuê mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã được nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Do đó, việc chưa nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T3 không phát sinh thiệt hại thực tế đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần F trình bày:

Ngày 03/4/2018, nguyên đơn và Công ty F đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 40312A/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty F thuê lại căn hộ 40312A nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ ngày nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND tỉnh B cấp ngày 24/4/2015. Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, Công ty F đã trả tiền thuê cho nguyên đơn

tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 248.679.547 đồng. Căn cứ theo quy định trong hợp đồng thuê thì thời hạn cho thuê của căn hộ là từ ngày 03/4/2018 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 Công ty 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 Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T3. Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho Công ty 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 Công ty 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 trường hợp này Công ty 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 Công ty 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 Đ1 (B1) 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 chúng tôi khoản tiền phạt tương đương 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm cùng với việc bồi thường thiệt hại cho Công ty F do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra. Do đó, Công ty F tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc nguyên đơn thanh toán tạm tính đến ngày 07/6/2023 là: 550.099.596 đồng. Trong đó bao gồm: Tiền thuê đã nhận 248.679.547 đồng; Thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng B1 công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 77.301.867 đồng; Thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 126.618.182 đồng; Hoàn trả lại cho Công ty F bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 97.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thân Thị L trình bày:

Căn hộ số 40312A do ông Dương Văn S đứng tên hợp đồng mua bán là tài sản chung của vợ chồng ông bà .Việc ông S đứng tên cá nhân trên hợp đồng mua bán để tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ là tiền của vợ chồng. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông bà theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H trình bày:

Ngày 03/4/2018, Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (H3) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1809/18MB/HĐTD với ông Dương Văn S và bà Thân Thị L. Theo đó, ngày 03/4/2018 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh H4 - P1 đã cấp tín dụng theo Đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 1809/18MB/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 theo nội dung chi tiết sau: Số tiền vay là 1.044.600.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ khách sạn số 12A, tầng C, Z, thuộc tổ hợp khách sạn T4, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định; Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày 04/4/2018 đến ngày 03/4/2033; Lãi suất vay trong hạn: 06 tháng đầu là 9%/năm; Từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 12 là 10%/năm; Từ tháng thứ 13 trở đi, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần (theo công thức sau: Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 + 4,2%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được H2 quy định tại thời điểm điều chỉnh lãi suất); Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Tổng dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1809/18MB/HĐTD ngày 03/4/2018 tính đến ngày 19/5/2023 là 1.413.612.493 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 976.156.043 đồng, nợ lãi trong hạn là: 319.039.927 đồng, nợ lãi quá hạn là: 118.416.523 đồng; Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên ông Dương Văn S và bà Thân Thị L đã dùng toàn bộ quyền tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng với tài sản thế chấp là: Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 06/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Dương Văn S theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1809/18MB/HĐBĐ ngày 03/4/2018 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh H4 với ông Dương Văn S, bà Thân Thị L và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật là C1 hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ khách sạn K, tầng 03, Z, thuộc tổ hợp khách sạn T4, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định”. 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 H2 hoặc do H2 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 1809/18MB/HĐBĐ ngày 03/4/2018. Bên thế chấp đồng ý để H2 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 Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1809/18MB/HĐBĐ ngày 03/4/2018. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Dương Văn S và

bà Thân Thị L mới chỉ thực hiện thanh toán cho H2 đến ngày 25/02/2020 với tổng số tiền là: 274.230.343 đồng. Trong đó đã trả nợ gốc là: 68.443.957 đồng; đã trả nợ lãi là: 205.786.386 đồng. Kể từ ngày 25/3/2020 đến nay, ông Dương Văn S và bà Thân Thị L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với H2. Hiện tại ông Dương Văn S và bà Thân Thị L đang có dư nợ tại H2 mà tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Dương Văn S và bà Thân Thị L đang thế chấp tại H2 là các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 06/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Dương Văn S; ngân hàng không biết, không liên quan tới việc vi phạm (nếu có) từ phía Công ty cổ phần T3 với ông Dương Văn S; Căn cứ theo thỏa thuận của các bên về các điều khoản tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1809/18MB/HĐBĐ ngày 03/4/2018 được ký kết giữa H2 với ông Dương Văn S ngân hàng yêu cầu: Không chấp thuận cho ông Dương Văn S chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 06/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Dương Văn S. H2 chỉ đồng ý cho ông Dương Văn S chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ sau khi ông Dương Văn S và bà Thân Thị Liên thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ tại H2; Buộc ông Dương Văn S và bà Thân Thị L phải thanh toán cho H2 tổng số tiền tính đến ngày 19/5/2023 là: 1.413.612.493 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 976.156.043 đồng, nợ lãi trong hạn là: 319.039.927 đồng, nợ lãi quá hạn là: 118.416.523 đồng. Buộc ông Dương Văn S và bà Thân Thị L 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 20/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu ông Dương Văn S và bà Thân Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì H2 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. Toàn bộ các Quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 06/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Dương Văn S; 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 TSTC. 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 H2 hoặc do H2 nhận bàn giao, quản lý các TSTC 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 TSTC; 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 TSTC theo quy định của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1809/18MB/HĐBĐ ngày 03/4/2018 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh H4 với ông

Dương Văn S, bà Thân Thị L. Bên thế chấp đồng ý để H2 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 Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1809/18MB/HĐBĐ ngày 03/4/2018 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh H4 với ông Dương Văn S, bà Thân Thị L. 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 S và bà Thân Thị L đối với H2. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Dương Văn S và bà Thân Thị L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho H2 bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác. Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 06/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Dương Văn S 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 Hợp đồng mua bán căn hộ số: 40312A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 06/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Dương Văn S (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng,...) về tài khoản của ông Dương Văn S và bà Thân Thị L mở tại H2, khi đó H2 có toàn quyền thu hồi nợ vay của ông Dương Văn S và bà Thân Thị L tại H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P trình bày:

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T3 ký kết với Ngân hàng TMCP P hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C2 tỉnh Bình Định công chứng. Theo đó, Tập đoàn T3 đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại khu K, Tp ., tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 536342, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT07540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển tỉnh B. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H về việc phát mãi tài sản thế chấp nếu nguyên đơn không thanh toán nợ đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ yêu cầu Tập đoàn T3 hoàn trả tiền mua căn hộ đã thanh toán là đồng 1.654.037.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 126.618.000 đồng ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 997.177.000 và bồi thường thiệt hại 158.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà ông S chưa được nhận từ Công ty F. Bị đơn cho rằng đã có Thông báo bàn giao căn hộ vào ngày 18/11/2020 xem như đã thực hiện việc bàn giao căn hộ nên không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ cũng như các yêu cầu về tiền phạt và tiền bồi thường của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty F yêu cầu tuyên bố đòi nguyên đơn trả lại tiền thuê đã nhận 248.679.547 đồng và giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã

sử dụng là 97.500.000 đồng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông S, bà Liên thanh toán hợp đồng tín dụng tổng cộng 1.475.904.184 đồng trong đó tiền gốc là 976.156.043.000 đồng; tiền lãi tính đến 21/9/2023 gồm lãi trong hạn 352.581.594 đồng và lãi quá hạn 147.904.184 đồng và giữ nguyên các ý kiến khác như nội dung phân trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 220/2023/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

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

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 06/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (bên bán) với ông Dương Văn S (bên mua).

1.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Văn S và bà Thân Thị L các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.654.037.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 126.618.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 997.177.000 đồng. Tổng cộng: 2.777.832.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S về tiền bồi thường thiệt hại 158.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 tính tới 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần F về hoàn trả tiền thuê đã nhận 228.679.547 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

4.1 Buộc vợ chồng ông Dương Văn S, bà Thân Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tổng cộng: 1.475.904.184 đồng, trong đó: nợ gốc: 976.156.043 đồng, nợ lãi tính đến 21/9/2023: lãi trong hạn: 352.581.594 đồng, lãi quá hạn: 147.166.547 đồng.

Ông Dương Văn S, bà Thân Thị L còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1809/18MB/HĐTD ngày 03/4/2018 kể từ ngày 22/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông S, bà L đã tuyên trên vào tài khoản của ông S, bà L mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được toàn quyền thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông S, bà L mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1809/18MB/HĐBĐ ngày 03/4/2018 để thu hồi nợ.

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

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông Dương Văn S kháng cáo yêu cầu Công ty Cổ phần T3 phải bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà mà nguyên đơn lẽ ra được nhận do bị đơn có lỗi làm chầm dứt hợp đồng mua bán và hợp đồng thuê nhà. Hành vi vi phạm của bị đơn đã gây thiệt hại cho Nguyên đơn về các khoản thuê trong thời gian đảm bảo thu nhập và tiền thuê nếu có trong thời hạn hợp đồng thuê, lẽ ra nguyên đơn được tiếp tục nhận khi hợp đồng không bị tuyên chầm dứt; bản án không căn cứ thỏa thuận hợp đồng hợp tác được ký bởi 3 bên là chủ đầu tư, Ngân hàng và nhà đầu tư.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H (H2) kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung bản án có liên quan đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

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 (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn S và kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H (H2). Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Dương Văn S, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 03/4/2018, ông Dương Văn S và Công ty F đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số: 40312A/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL, hai bên thỏa thuận Công ty F thuê lại căn hộ 40312A do ông S đứng tên trong hợp đồng mua bán căn hộ. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty F đã trả tiền thuê cho ông S tổng cộng là 248.679.547 đồng. Như vậy, việc thuê lại căn hộ là do nguyên đơn và Công ty F tự thỏa thuận với nhau, nếu có xảy ra việc các bên có tranh chấp về tiền thuê hoặc về quyền lợi hay nghĩa vụ giữa các bên, thì cũng không liên quan gì đến Tập đoàn T3. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc Tập đoàn T3 phải bồi thường thiệt hại 158.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà ông S chưa được nhận từ Công ty F, của ông S là có cơ sở.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H (H2), HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã triệu tập họp lệ, nhưng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H (H2) vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên coi như H2 từ bỏ kháng cáo của mình. HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của H2.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo, của ông Dương Văn S là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của 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 thì ông Dương Văn S và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H mỗi bên phải chịu 300.000 đồng.

[5] 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 cứ vào 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, 398, 430, 431, 483, 484, 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ các Điều 91, 95, 98

Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của của ông Dương Văn S. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của H2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 220/2023/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40312A/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 06/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (bên bán) với ông Dương Văn S (bên mua).

1.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Văn S và bà Thân Thị L các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.654.037.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 126.618.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 997.177.000 đồng. Tổng cộng: 2.777.832.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S về tiền bồi thường thiệt hại 158.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 tính tới 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần F về hoàn trả tiền thuê đã nhận 228.679.547 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H.

4.1 Buộc vợ chồng ông Dương Văn S, bà Thân Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H tổng cộng: 1.475.904.184 đồng, trong đó: nợ gốc: 976.156.043 đồng, nợ lãi tính đến 21/9/2023: lãi trong hạn: 352.581.594 đồng, lãi quá hạn: 147.166.547 đồng. Ông Dương Văn S, bà Thân Thị L còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1809/18MB/HĐTD ngày 03/4/2018 kể từ ngày 22/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông S, bà L đã tuyên trên vào tài khoản của ông S, bà L mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H được toàn quyền thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông S, bà L mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1809/18MB/HĐBĐ ngày 03/4/2018 để thu hồi nợ.

5. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T3 phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng là 300.000 đồng và án phí về thanh toán do chấm dứt hợp đồng là 87.557.000 đồng.

- Công ty cổ phần F phải chịu 11.434.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 6.217.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số: 0002836 ngày 07 tháng 11 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn. Công ty cổ phần F còn phải nộp 5.217.000 đồng.

- Ông Dương Văn S và bà Thân Thị L phải chịu 7.900.000 đồng và 56.277.000 đồng án phí về thanh toán hợp đồng tín dụng nhưng được khấu trừ vào 40.473.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số: 0003236 ngày 24 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn nên ông S, bà L còn phải nộp 23.704.000 đồng.

- Hoàn trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H 24.131.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0003354 ngày 28 tháng 01 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn S và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H, mỗi bên phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0000853 ngày 27 tháng 10 năm 2023 và số: 0000792 ngày 23 tháng

10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

5.3 Về chi phí tố tụng khác:

- Công ty cổ phần T3 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Dương Văn S 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp chi xong).

6. quyền, nghĩa vụ thi thành án:

6.1 Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6.2 Trường hợp bản án, quyết định 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

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

Nơi nhận:
THẨM

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. Quy Nhơn;
- CCTHADS TP. Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Công Phương

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Tuấn Thái Văn Hà

Võ Công Phương