

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 88 /2025/DS - PT

Ngày: 07 - 5 - 2025

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê căn hộ và 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 Ung Quang Định

- *Các Thẩm phán:* 1. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

2. 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 07 tháng 5 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: 16/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 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: 292/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 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: 58/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Chu Trọng T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp E, L, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Hiện trú tại: Cảng Quốc tế C, Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T1, sinh năm 1978; Cư trú tại: D đường T (hẻm L), phường T, Quận A, TP Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Bị đơn: Công ty Cổ phần T7. Trụ sở: Tầng E, Tòa nhà F, đường L, phường M, Quận N, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D - Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm 1986; bà Đặng Thị L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tầng C, Khu V, đường L, phường M, quận N, Tp .. (Theo văn bản ủy quyền lại ngày 17/4/2023). Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần T7. Trụ sở: Khu S, khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T2 - Giám đốc. Đại diện theo

ủy quyền: Bà Đặng Thị L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tầng C, Khu V, đường L, phường M, quận N, Tp .. (Theo văn bản ủy quyền lại ngày 09/7/2024). Vắng mặt

2. Ngân hàng TMCP P1 (H). Trụ sở: 25 B đường N, phường B, Quận A, TP Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T3 – Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nguyễn T4, sinh năm 1999 – Chuyên viên xử lý nợ, Trung tâm xử lý nợ H. Có mặt

3 Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 (O). Trụ sở: Tầng B, Tòa nhà T (T, Lô A, Khu chức năng số 1 - KDT mới Thủ Thiêm), A T, khu phố C, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T5 - Chủ tịch HĐQT. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1999 (Giấy uỷ quyền số: 03/2025/UQ-HDBank ngày 10/4/2025). Vắng mặt

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 03/3/2018, ông Chu Trọng T ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B20/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo với Công ty Cổ phần T7 (Tập đoàn T7). Hợp đồng có nội dung chính ông T mua căn hộ số 20, tại tầng E, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu đô thị S, địa chỉ: 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 1.869.000.000 đồng (giá đã bao gồm VAT). Sau khi ký hợp đồng, ông T đã thanh toán cho Tập đoàn T7 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.775.550.000 đồng, nhưng chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, đến nay Tập đoàn T7 có hóa đơn VAT xác nhận thanh toán 95% đối với trường hợp của ông T. Số tiền tương ứng 5% còn lại ông T sẽ đóng cho Tập đoàn T7 khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Theo Điều 8.2 của hợp đồng, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào Q 4/2018, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa hai lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày. Việc chậm bàn giao phải được lập bằng văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao.

Trong số tiền dùng để mua căn hộ nói trên, ngày 04/5/2018 ông T có vay của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 (H). H đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán cho chủ đầu tư. Hiện nay ông còn nợ ngân hàng tiền gốc 1.061.321.828 đồng và lãi chưa thanh toán.

Do đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 07/5/2018 ông T được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B20/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo với Công ty Cổ phần T7 &Resort (Công ty T7) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo hợp đồng thuê, giá thuê mà bên thuê trả cho ông T trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Theo thỏa thuận thì Hợp đồng thuê có hiệu lực ngay sau khi ông T thanh toán cho Tập đoàn T7 95% giá bán căn hộ. Theo Điều 6.2 của hợp đồng

thuê quy định bên cho thuê đồng ý bàn giao căn hộ cho bên thuê quản lý, khai thác ngay tại thời điểm chủ đầu tư bàn giao căn hộ. Bên cho thuê sẽ không được tính giá thuê tương ứng với thời hạn bên cho thuê trì hoãn, không bàn giao căn hộ cho bên thuê. Thực tế, ông T đã nhận tiền thuê từ Công ty T7 tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến hết ngày 30/6/2019, từ đó đến nay ông T chưa nhận được tiền thuê của Công ty T7.

Do Tập đoàn T7 đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho ông T gần 2 năm. Theo thỏa thuận theo Điều 12.2.1, Tập đoàn T7 ngoài việc trả tiền, phạt vi phạm, bồi thường cho ông T, còn phải trả một khoản tiền tương ứng tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng hai bên chấm dứt căn cứ trên giá bán căn hộ mà ông T đã thanh toán. Vì lẽ trên, nay nguyên đơn căn cứ Điều 4.2; Điều 8.2; Điều 12.2.2; Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán, yêu cầu Tòa giải quyết:

Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông T với Tập đoàn T7; buộc Tập đoàn T7 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T các khoản: Tiền mua căn hộ: 1.775.550.000 đồng; T6 phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ trước thuế: 135.927.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại 170.000.000 đồng, tương ứng 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê, mà ông T chưa được nhận từ Công ty T7 và tiền lãi chậm bàn giao được tính bằng khoản tiền nguyên đơn đã thanh toán 1.775.550.000 đồng x 150% x 8%/năm (mức lãi suất khoản vay của kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đ tại thời điểm thanh toán) x thời gian chậm bàn giao kể từ ngày vi phạm hợp đồng ngày 01/04/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/9/2024 là 1.168.652.000 đồng. Tổng cộng là 3.250.129.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T7, nguyên đơn đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B20/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 07/5/20218 giữa ông T với Công ty T7; riêng đối với yêu cầu ông T thanh toán toàn bộ tiền thuê đã nhận là 168.310.909 đồng, ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H, ông thống nhất với khoản nợ, gốc lãi tính đến ngày 23/9/2024, tổng số tiền ông T còn nợ Ngân hàng là 1.793.705.584 đồng, trong đó gốc: 1.061.321.828 đồng; lãi trong hạn: 468.958.760 đồng; lãi quá hạn: 263.424.996 đồng. Về vấn đề H yêu cầu xử lý tài sản thế chấp ông T đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Hồng N, bà Đặng Thị L là những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T7 thống nhất trình bày:*

Thống nhất như trình bày của nguyên đơn về quá trình các bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B20/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các Phụ lục kèm theo ngày 03/3/2018. Thống nhất hiện nay số tiền ông T đã nộp cho Tập đoàn T7 là 1.775.550.000 đồng. Đồng thời, trong quá trình thực hiện Hợp

đồng, do phải thực hiện Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn - và 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.

Thông nhất như trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 45B20/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 07/5/2018. Theo đó, ông T đã đồng ý cho Công ty T7 thuê lại căn hộ số 20, tại tầng E, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu đô thị S; địa chỉ: Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định nói trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm ông T thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T7 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của Dự án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý bởi lẽ:

Thứ nhất, việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Căn cứ theo Điều 15.1 Hợp đồng, trong trường hợp này 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 Tập đoàn T7 trả lại tiền mua căn hộ.

Thứ hai, về yêu cầu số tiền phạt 8% tương ứng 135.927.000 đồng: Căn cứ Điều 12.4.3 Hợp đồng, Điều 1.2 Phụ lục 3 Hợp đồng, 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) là không đúng với thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng.

Thứ ba, yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại 170.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà Nguyên đơn chưa nhận được từ Công ty T7 là không có căn cứ bởi lẽ đây không phải là thiệt hại trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T7. Trên thực tế, theo thông tin Tập đoàn T7 được biết thì ngay sau khi ký kết Hợp đồng thuê căn hộ, Công ty T7 đã thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Việc Nguyên đơn chưa nhận được tiền thuê từ Công ty T7 (nếu có) là tranh chấp giữa nguyên đơn và Công ty T7, Tập đoàn T7 không có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại cho Nguyên đơn trong trường hợp Công ty T7 vi phạm nghĩa vụ với nguyên đơn.

Thứ tư, về yêu cầu tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng bị chấm dứt là 1.168.652.000 đồng. Như đã phân tích, việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T7 là do những sự kiện bất khả kháng do đó, trường hợp này Tập đoàn T7 được miễn trách nhiệm dân sự theo Điều 351 của Bộ luật dân sự. Thêm vào đó, cuối năm 2020, Tập đoàn T7 đã có thông báo bàn giao căn hộ số 45B20/TBBG/THEOCOASTALHILLQUYNHON đến nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đến nhận bàn giao. Do đó, Tập đoàn T7 không đồng ý với yêu cầu này của Nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T7: Thống nhất theo yêu cầu độc lập của Công ty T7.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H: Liên quan đến tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa các bên đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật; riêng yêu cầu của H về xử lý, kê biên phát mãi tài sản thế chấp thì không đồng ý.

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

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Đặng Thị L - là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 trình bày:*

Thống nhất như trình bày của các đương sự về thời gian, ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B20/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 07/5/2018. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T7 thuê lại căn hộ 45B20 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T7 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. Căn cứ theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê, Điều 6 về bàn giao căn hộ quy định: "... 6.1. Bên A đồng ý bàn giao Căn Hộ cho Bên B quản lý, khai thác ngay tại thời điểm Chủ Đầu Tư bàn giao Căn Hộ cho bên A theo quy định tại Điều 8 của H Mua Bán C. 6.2. Trường hợp Bên A không nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Chủ Đầu Tư (theo quy định tại H Mua Bán C) thì bên B có quyền (nhưng không bắt buộc) thay mặt bên A nhận bàn giao và tiếp quản, quản lý, kinh doanh, khai tác Căn Hộ kể từ sau ngày Bên A phải nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của chủ Đầu Tư hoặc thời điểm khác theo lựa chọn của Bên B mà không phải có thêm sự đồng ý của Bên A. Bên A vẫn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ với Chủ Đầu Tư. Bên A sẽ không được tính giá thuê tương ứng với thời hạn Bên A trì hoãn, không bàn giao Căn Hộ cho Bên B."

Thực tế, ngày 18/11/2020, Tập đoàn T7 đã có thông báo bàn giao căn hộ số 45B20/TBBG/THE COASTALHILL QUYNHON đến nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn đã không đến nhận bàn giao căn hộ với lý do đã khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán với chủ đầu tư tại Tòa án.

Căn cứ Điều 414 của Bộ luật dân sự quy định, trường hợp một bên không thực hiện được nghĩa vụ mà các bên đều không có lỗi thì bên không thực hiện được nghĩa vụ không có quyền yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trường hợp một bên đã thực hiện được một phần nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện phần nghĩa vụ tương ứng đối với mình.

Công ty T7 đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 168.310.909 đồng. Căn cứ Điều 6 của Hợp đồng thuê, nghĩa vụ của nguyên đơn là bàn giao tài sản thuê cho Công ty T7 ngay sau khi nhận bàn giao từ chủ đầu tư. Tuy nhiên, hiện do Nguyên đơn đã khởi kiện ở Tòa án yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán với Tập đoàn T7 nên nguyên đơn cũng không nhận bàn giao căn hộ từ Chủ đầu tư khi được thông báo. Vì vậy, căn cứ Điều 414 của

Bộ luật dân sự, nguyên đơn không có quyền yêu cầu Công ty T7 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

Công ty T7 đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền thuê cho nguyên đơn với số tiền 168.310.909 đồng do đó, cũng theo quy định tại Điều 414 của Bộ luật dân sự, Công ty T7 có quyền yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản cho thuê trong thời hạn tương ứng với số tiền thuê mà nguyên đơn nhận của Công ty T7. Tuy nhiên, khi Hợp đồng mua bán chấm dứt, nguyên đơn không thể thực hiện được việc bàn giao tài sản cho T7. Điều này khiến cho mục đích giao kết hợp đồng ban đầu của Công ty T7 không đạt được. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 428 của Bộ luật dân sự, Công ty T7 có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và buộc Nguyên đơn thanh toán lại khoản tiền thuê đã nhận là 168.310.909 đồng.

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 Tập đoàn T7, đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty T7 tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ tiền thuê đã nhận 168.310.909 đồng. Công ty T7 xin rút lại các yêu cầu độc lập bao gồm: Yêu cầu Nguyên đơn thanh toán tiền lãi là: 44.351.077 đồng; Và tiền phạt tương đương với 8%: 142.044.000 đồng và hoàn trả lại cho T7 bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 95.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Không thống nhất theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan H: Thống nhất như ý kiến, quan điểm bị đơn đã trình bày.

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

- Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà ông Nguyễn Nguyên T4 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố P1 trình bày:

Ngày 04/5/2018, H đã cho ông Chu Trọng T vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 05372/18MN/HĐTD, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 05372/18MN/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 07/5/2018, số tiền vay 1.121.400.000 đồng; thời hạn vay 180 tháng, từ ngày 08/5/2018 đến ngày 07/5/2033; lãi suất: 10,5%/năm thay đổi theo từng thời kỳ; mục đích sử dụng vốn: Mua bất động sản dự án, căn hộ 20, tại tầng 5B, Z, diện tích 40m², khu tổ hợp căn hộ khách sạn thuộc dự án Khu đô thị D, xã N, khu K, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T đã thế chấp cho H toàn bộ các quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi, lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ 45B20/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL ngày 03/3/2018 giữa bên bán là Tập đoàn T7 với bên mua là ông T. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số

04235/18MN/HĐBĐ ngày 04/5/2018 được xác lập giữa H với ông T đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc, gửi thông báo vi phạm nghĩa vụ, yêu cầu trả nợ nhưng ông đều không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu:

- Buộc ông T phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi với tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2024 tổng cộng ông T còn nợ Ngân hàng là 1.793.705.584 đồng, trong đó gốc: 1.061.321.828 đồng; lãi trong hạn: 468.958.760 đồng; lãi quá hạn: 263.424.996 đồng. Buộc ông T phải 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 và khế ước nhận nợ đã ký kết với H từ ngày 24/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H, đề nghị Tòa cho H yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại H, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông T đối với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Toàn bộ các quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC C; căn hộ C, tại tầng E, Z, diện tích 40m², khu tổ hợp căn hộ khách sạn C, thuộc dự án Khu đô thị D, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định giữa bên bán là Tập đoàn T7 với bên mua là ông T. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông T tại H thì ông T có nghĩa vụ trả hết khoản nợ. H sẽ chỉ đồng ý cho các bên chấm dứt Hợp đồng mua bán sau khi các bên hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho H. Hợp đồng mua bán căn hộ nói trên không bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào kể cả trường hợp vô hiệu. Đề nghị các bên thực hiện theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04235/18MN/HĐBĐ ngày 04/5/2018 được ký kết giữa H với ông T. Cụ thể: Số tiền Tập đoàn T7 phải trả lại cho ông T theo các điều khoản của Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ được chuyển toàn bộ vào tài khoản của ông T tại H. Ông T đồng ý vô điều kiện và H có toàn quyền xử lý số tiền trong tài khoản của bên vay thu nợ khoản vay của ông T tại H. Phần còn lại (nếu có) sau khi đã thu nợ khoản vay sẽ được trả lại cho ông T. Nếu số tiền Tập đoàn T7 chuyển vào không đủ để thực hiện nghĩa vụ của bên vay thì ông T phải chuyển giao toàn bộ tài sản, nguồn thu hợp pháp khác cho H để H xử lý nhằm thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận khác được ký kết giữa H với ông T.

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

- *Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tấn P là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P2 (O) trình bày:*

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T7 ký với OCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C1, Sở Tư Pháp tỉnh Bình

Định công chứng số 01650, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, T7 đã thế chấp cho O quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 536342, số vào sổ cấp GCN: CT07540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đ1 đối với O. Việc thế chấp đã được Tập đoàn T7, OCB đăng ký thế chấp và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn OCB không có ý kiến gì; đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H về phát mãi, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để thu nợ đề nghị Tòa án không chấp nhận do là tài sản thế chấp tại OCB như đã nêu trên. Đề nghị Tòa xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 292/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, 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, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 295, 298, 299, 317, 319, 323, 398, 430, 431, 483, 484, 488 Bộ luật dân sự; các Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở; các Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Trọng T:

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B20/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 03/3/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T7 và ông Chu Trọng T đối với căn hộ số 20, tại tầng E, Zone 4 thuộc Dự án THE FLC COASTAL HILL tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T7 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Chu Trọng T tổng cộng các khoản tiền là 3.080.129.000 đồng (Trong đó: Tiền mua căn hộ đã thanh toán: 1.775.550.000 đồng; Tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng: 135.927.000 đồng và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ: 1.168.625.000 đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Trọng T về yêu cầu khoản tiền bồi thường thiệt hại 170.000.000 đồng, tương ứng tiền cho thuê căn hộ mà ông chưa được nhận từ Công ty Cổ phần T7 và R.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7:

3.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B20/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 07/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T7 và ông Chu Trọng T.

3.2 Đình chỉ phần rút yêu cầu của Công ty Cổ phần T7. Yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền lãi là: 44.351.077đồng; Và tiền phạt tương đương với 8%: 142.044.000 đồng và hoàn trả lại bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng là 95.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê đã nhận là 168.310.909 đồng.

5. Chấp nhận phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1:

5.1. Buộc ông Chu Trọng T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố P1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2024 là 1.793.705.584 đồng, trong đó gốc: 1.061.321.828 đồng; lãi trong hạn: 468.958.760 đồng; lãi quá hạn: 263.424.996 đồng. Ông T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 05372/18MN/HĐTD ngày 04/5/2018 kể từ ngày 24/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

5.2. Buộc Công ty Cổ phần T7 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Chu Trọng T đã tuyên trên vào tài khoản của ông Chu Trọng T mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 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 Chu Trọng T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

6. Không chấp nhận yêu cầu chấp của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04235/18MN/HĐBĐ ngày 04/5/2018 để thu hồi nợ.

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 08 tháng 10 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P1 (H) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ khi các bên chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ vay tại H; chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của H trong trường hợp Công ty Cổ phần T7 hoặc ông Chu Trọng T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H thì căn hộ số 45B20/2018/HĐMBCH-THECOASTAHILL ưu tiên phát mãi để thanh toán nghĩa vụ nợ của ông Chu Trọng T tại H.

Ngoài ra, bị đơn Công ty Cổ phần T7 có kháng cáo nhưng không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên không được xem xét.

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

- Về tố tụng dân sự: 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 TMCP P1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P1 (H) trong thời hạn, đã nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P2 (O) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn, bị đơn Công ty Cổ phần T7 (Tập đoàn T7) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 (Công ty T7) vắng mặt lần 2 không có lý do. 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H, nhận thấy:

[2.1] Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét phạm vi kháng cáo của H liên quan đến tài sản thế chấp và các khoản nợ vay của nguyên đơn đối với H. Do H có yêu cầu độc lập yêu cầu nguyên đơn phải trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng số 05372/18MN/HĐTD ngày 04/5/2018. Hiện nay, khoản vay trên của ông T đã chuyển sang nợ quá hạn tạm tính đến ngày 23/9/2024 tổng số tiền ông T còn nợ H là 1.793.705.584 đồng (trong đó gốc: 1.061.321.828 đồng; lãi trong hạn: 468.958.760 đồng; lãi quá hạn: 263.424.996 đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất quá trình ký kết hợp đồng tín dụng cũng như thừa nhận tổng số tiền gốc và lãi ông T còn nợ H tính đến ngày 23/9/2024 là 1.793.705.584 đồng nêu trên. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của H yêu cầu ông T thanh toán khoản nợ nêu trên cùng tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ khi các bên chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ vay tại H; chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của H trong trường hợp Tập đoàn T7 hoặc ông Chu Trọng T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H thì căn hộ số 45B20/2018/HĐMBCH-THECOASTAHILL ưu tiên phát mãi để thanh toán nghĩa vụ nợ của ông T tại H, thấy rằng:

Giữa Tập đoàn T7 với ông Chu Trọng T có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B20/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo

vào ngày 03/3/2018. Cụ thể, ông T mua Căn hộ số 20, tại Tầng E, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu đô thị S, địa chỉ: Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, với giá 1.869.000.000 đồng (giá đã bao gồm VAT). Các đương sự thống nhất, ông T đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ tương ứng với số tiền là 1.775.550.000 đồng. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B20/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL ngày 03/3/2018 được ký kết giữa Tập đoàn T7 với ông Chu Trọng T nói trên là hợp pháp. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm về nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo Điều, 8 Điều 12 và Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 45B20/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 03/3/2018 là có cơ sở, phù hợp với quy định tại các Điều 410, 422, 428 của Bộ luật Dân sự đồng thời buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là có căn cứ. Cho nên, cấp sơ thẩm nhận định việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn không làm ảnh hưởng đến giá trị hiệu lực của Hợp đồng tín dụng đã ký giữa ông T và H là có cơ sở.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04235/18MN/HĐBĐ ngày 04/5/2018, nhận thấy: Hợp đồng tín dụng số: 05372/18MN/HĐTD ngày 04/5/2018 khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền tài sản của nguyên đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số: 45B20/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 03/3/2018 giữa Tập đoàn T7 và ông Chu Trọng T. Tuy nhiên, theo nhận định như trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn, do đó tài sản và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ không còn thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Mặt khác, Tập đoàn T7 đã thế chấp toàn bộ dự án trong đó các căn hộ đang tranh chấp cho Ngân hàng O có đăng ký giao dịch bảo đảm nên đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký, nhưng Tập đoàn T7 chưa thực hiện việc giải chấp từng phần để giao hồ sơ pháp lý căn hộ cho H theo thỏa thuận tại Hợp đồng liên kết giữa các bên nên không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của H là có cơ sở. Việc xử lý tài sản thế chấp khi tài sản không còn thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp là không đảm bảo theo các quy định của Luật Thi hành án dân sự, do đó không cơ sở để chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của H.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của H không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Giữ nguyên quyết định của 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 kháng cáo của Ngân hàng TMCP P1 (H) không được chấp nhận nên H phải chịu án phí 300.000 đồng.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 157, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng cứ các Điều 116, 117, 295, 298, 299, 317, 319, 323, 398, 430, 431, 483, 484, 488 Bộ luật dân sự; các Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở; các Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa 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. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố P1. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số: 292/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1:

2.1. Buộc ông Chu Trọng T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố P1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2024 là 1.793.705.584 đồng, trong đó gốc: 1.061.321.828 đồng; lãi trong hạn: 468.958.760 đồng; lãi quá hạn: 263.424.996 đồng. Ông T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 05372/18MN/HĐTD ngày 04/5/2018 kể từ ngày 24/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần T7 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Chu Trọng T đã tuyên trên vào tài khoản của ông Chu Trọng T mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 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 Chu Trọng T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu chấp của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04235/18MN/HĐBĐ ngày 04/5/2018 để thu hồi nợ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.292.000 đồng theo biên lai số 0003185

ngày 09/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP P1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000702 ngày 29/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5.2. 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.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND Tp. 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**

Ung Quang Định

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ung Quang Định