

Bản án số: 32/2025/DSPT

Ngày: 10/9/2025

*“V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở hình thành trong tương lai”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

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

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

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Bà Nguyễn Thị Lan Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2025/TLPT- DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Quảng Trị) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2025/QĐ-PT ngày 08/8/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần R. Địa chỉ: Số 52-54 đường V, phường A, thành phố Đà Nẵng (Số 52-54, đường V, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng cũ). Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc T, chức vụ: Tổng Giám đốc; Đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Phạm Văn V, chức vụ: Phó Tổng giám đốc khối vận hành (theo giấy ủy quyền số: 79/2024/RGG – GUQ ngày 24/10/2024); vắng mặt

1.2. Ông Trần Văn M, sinh năm: 1976, chức vụ: Giám đốc điều hành dự án (theo giấy ủy quyền số: 80/2024/RGG – GUQ ngày 24/10/2024); vắng mặt

1.3. Bà Thái Thị H, sinh năm: 1997 – chức vụ: Chuyên viên pháp chế doanh nghiệp (theo giấy ủy quyền số: 81/2024/RGG – GUQ ngày 24/10/2024). Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Hữu Q, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Số 78 đường H, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (Số 78 đường H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ). Ông Quang có mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm: 1983; địa chỉ: đường L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (đường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

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

3.1. Bà Hoàng Thị L, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Số 79 đường H, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (Số 79 đường H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ). Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm: 1983; địa chỉ: đường L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (đường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

3.2. Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ trụ sở chính: Số 18 đường L, phường Y, thành phố Hà Nội (Số 18 đường L, phường T, quận C, TP. Hà Nội cũ); Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ - Giám đốc Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đà Nẵng; Địa chỉ: Tầng T, tầng L, tầng 6, số 174 đường L, phường H, thành phố Đà Nẵng (Tầng T, tầng L tầng 6, số 174 đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng cũ). Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hoàng Văn N. Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ: Số 18 đường Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (Số 18 đường Q, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Hữu Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, ông Đặng Hữu Q và người đại theo ủy quyền của ông Q thống nhất trình bày:***

Ngày 14/9/2022, ông Đặng Hữu Q ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB với Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty cổ phần R) để mua căn hộ tại lô LK2.51, thuộc Dự án khu đô thị Bảo Ninh 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, giá mua bán là 13.268.656.000 đồng. Ông Q đã thanh toán tổng cộng 11.941.790.400 đồng (90% giá trị căn hộ), gồm 25% bằng vốn tự có, tương ứng số tiền 3.317.164.000 và 65% tương ứng số tiền 8.624.626.400 đồng do Ngân hàng TMCP Q cho vay theo thỏa thuận ba bên và hợp đồng vay.

Tuy nhiên, đến ngày 08/12/2023, Công ty cổ phần R thông báo ông Q còn nợ 5% tương ứng 663.432.800 đồng và cho rằng ông Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán, dù khoản này thuộc trách nhiệm giải ngân của ngân hàng. R cũng đơn phương ngừng hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng từ tháng 12 năm 2023. Ngoài ra, tính đến tháng 9 năm 2023, R chưa bàn giao nhà là vi phạm tiến độ bàn giao nhà đã cam kết (sau 360 ngày kể từ thời điểm khởi công xây dựng vào tháng 11/2021), vi phạm khoản 6, Điều 12 của hợp đồng. Do đó, ông Q có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết và yêu cầu Công ty cổ phần R bồi thường.

Cụ thể, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 14/9/2022 do Công ty R vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà.

- Buộc Công ty R hoàn trả toàn bộ số tiền mà ông Q đã thanh toán là 11.941.790.400 đồng.

- Buộc Công ty R thanh toán lãi chậm trả với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính trên tổng giá trị mà ông Q đã thanh toán nói trên từ ngày 23/10/2023 (45 ngày kể từ ngày 07/9/2023) đến ngày khởi kiện 27/6/2024 là 245 ngày: $11.941.790.400 \text{ đồng} \times 0,05\% \times 245 = 1.462.869.324 \text{ đồng}$.

- Buộc Công ty R thanh toán khoản tiền lãi phát sinh từ đợt thanh toán đầu tiên (14/9/2022 đến 27/6/2024) là 580.503.700 đồng.

Tổng cộng toàn bộ số tiền mà ông Đặng Hữu Q khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần R phải thanh toán là 13.985.163.424 đồng.

Ông Đặng Hữu Q không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần R, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q.

**** Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần R (R) trình bày:***

Về việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và tiến độ thanh toán như ông Đặng Hữu Q trình bày là đúng. Công ty cổ phần R không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hữu Q. Công ty cổ phần R đã thực hiện đúng Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ngày 14/9/2022, ông Q mới là bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể:

Về tình trạng pháp lý: Công ty cổ phần R là Chủ đầu tư và đại diện liên danh thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (theo Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 24/03/2020 về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 và Hợp đồng ủy quyền với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đ ngày 15/12/2021). Tại thời điểm ký hợp đồng, Công ty có đầy đủ tư cách pháp lý và điều kiện để ký hợp đồng mua bán căn nhà LK2.51 theo Văn bản số 1138/SXD-QLN ngày 30/05/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Ngày 28/12/2022, nhà đã được xây dựng hoàn thành phần thô và được bàn giao cho ông Q đúng tiến độ, có biên bản bàn giao ký ngày 28/12/2022. Đến tháng 07/2023, đã hoàn thành nghiệm thu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở. Ngày 31/10/2022, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn LK2.51.

Ngày 13/01/2023, Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân số tiền 8.642.626.400 đồng cho ông Q vay để thanh toán tiền mua căn hộ nói trên.

Theo hợp đồng đã ký, ông Q phải thanh toán 5% giá trị sản phẩm còn lại tương ứng với số tiền 663.432.800 đồng trước ngày 15/01/2023. Tại phụ lục 02 của Hợp đồng quy định về tiến độ thanh toán “*Chậm nhất là ngày 15/01/2023 hoặc Bên B nhận được Thông báo từ Công ty cổ phần Đ về việc căn nhà đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận và sang tên bên B (tùy thuộc điều kiện nào đến trước)...*”.

Như vậy, căn cứ quy định tại Hợp đồng và Thông báo việc căn nhà đủ điều

kiện được cấp giấy chứng nhận thì ngày 15/01/2023 là ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán số tiền 663.432.800 đồng của bên mua nhà. Tuy nhiên, từ ngày 03/02/2023 cho đến 23/4/2024, Công ty R đã gửi nhiều thông báo yêu cầu thanh toán, ông Q vẫn không thực hiện. Việc ông Q chậm thanh toán dẫn đến ngân hàng không giải ngân cho vay để thanh toán 5% giá trị còn lại của sản phẩm. Tính đến nay, tổng số tiền ông Q còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần R là 1.326.865.600 đồng, tương ứng với 10% giá trị còn lại của căn hộ.

Ngày 09/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã thụ lý yêu cầu phân tố của Công ty cổ phần R, cụ thể như sau: Công ty cổ phần R yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Hữu Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB, cụ thể là phải thanh toán cho Công ty cổ phần R số tiền là: 1.549.447.304 đồng. Trong đó: Số tiền gốc còn lại phải thanh toán: 1.326.865.600 đồng; Số tiền lãi phải thanh toán: 663.432.800 đồng x 0,05%/ngày x 671 ngày là 222.581.704 đồng (Lãi chỉ tính trên số tiền: 663.432.800 đồng, tạm tính từ ngày 15/01/2023 đến ngày 15/11/2024).

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP Q(MB) trình bày:**

Ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số 0001.22.304.23220074.TD ngày 28/12/2022 và các Khế ước nhận nợ kèm theo. Tính đến ngày 24/11/2024, dư nợ của ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L tại MB là 8.797.130.452 đồng, gồm: Nợ gốc: 8.574.717.499 đồng; Nợ lãi: 222.412.953 đồng.

Tài sản bảo đảm: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ngày 14/09/2022 ký giữa Ông Đặng Hữu Q và Công ty cổ phần Đ, đối với căn hộ ký hiệu LK2.51 (4.5 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 409,42m²), thuộc dự án R tại xã Bảo Ninh, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Sau khi vay vốn, ông Q và bà L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả gốc và lãi theo đúng cam kết trong hợp đồng, khế ước nhận nợ nêu trên. Vì vậy, đến ngày 26/9/2024, toàn bộ khoản nợ của ông Q, bà L tại MB đã chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông Q, bà L để yêu cầu trả nợ nhưng bên vay không hợp tác. Ngày 09/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L, cụ thể:

MB yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L phải thanh toán toàn bộ khoản nợ (nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt) phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0001.22.304.23220074.TD ngày 28/12/2022 và các Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên MB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

- Trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở bị chấm dứt, MB có quyền thay mặt bên vay nhận khoản thanh toán từ Công ty cổ phần R để thu hồi nợ. Phần tiền còn lại (nếu có) sẽ được chuyển vào tài khoản của ông Đặng Hữu Q tại MB.

- Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ, ông Q và bà L vẫn phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho MB.

*** Trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L:**

Bà Hoàng Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L thống nhất như ý kiến trình bày của ông Đặng Hữu Q.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân khu vực I – tỉnh Quảng Trị) đã quyết định:*

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Đặng Hữu Q đối với Công ty cổ phần R. Xác định lại địa vị tố tụng trong vụ án: Nguyên đơn trở thành bị đơn và bị đơn trở thành nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần R đối với bị đơn ông Đặng Hữu Q.

Buộc ông Đặng Hữu Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 14/9/2022 giữa bên mua ông Đặng Hữu Q với bên bán Công ty cổ phần Đất Xanh Miền Trung (nay là Công ty cổ phần R). Buộc ông Đặng Hữu Q có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần R số tiền còn lại của Hợp đồng mua bán nhà với tổng số tiền là **1.616.122.301 đồng** (Một tỷ, sáu trăm mười sáu triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm linh một đồng). Trong đó:

Số tiền gốc còn lại phải thanh toán: 1.326.865.600 đồng (Một tỷ, ba trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng);

Số tiền lãi phải thanh toán: 663.432.800 đồng x 0,05%/ 1 ngày x 872 ngày = 289.256.701 đồng (Lãi chỉ tính trên số tiền: 663.432.800 đồng, tạm tính từ ngày 15/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 05/06/2025)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/6/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Đặng Hữu Q còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần R khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 14/9/2022

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q đối với ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L.

Buộc ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ tính đến ngày 05/6/2025 là: **9.327.964.670 đồng** (Chín tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm bảy mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 8.624.626.400 đồng; nợ lãi trong hạn: 714.067.957 đồng; nợ lãi quá hạn: 39.179.214 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/6/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0001.22.304.23220074.TD, Văn bản nhận nợ LD2301328885 ngày 28/12/2022.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng đã ký kết các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất

mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán/ nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ngày 14/09/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán kèm theo ký kết giữa ông Q và Công ty Cổ phần Đ (Chủ đầu tư) về việc mua bán/chuyển nhượng Nhà ở riêng lẻ, Số tầng 4.5, Ký hiệu nhà ở: LK2.51, tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): 409,42 m² (theo bản vẽ), Mục đích sử dụng: Nhà ở riêng lẻ, Thời hạn sử dụng: Lâu dài thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 1 theo Hợp đồng thế chấp số 78842.22.304.23220074.BĐ ngày 28/12/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ thanh toán hết các nghĩa vụ trả nợ của ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L đối với Ngân hàng TMCP Q thì ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ đó cho Ngân hàng TMCP Q.

Trường hợp Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB bị chấm dứt thì các bên thực hiện theo Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số 17177.22.304.23220074.CK ký giữa ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L, Công ty cổ phần Đ và Ngân hàng TMCP Q.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 19/6/2025, ông Đặng Hữu Q kháng cáo, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/9/2025, ông Đặng Hữu Q vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Ngày 05/6/2025 Tòa án nhân thành phố Đồng Hới (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Quảng Trị) xét xử và ban hành bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST. Trong thời hạn, bị đơn ông Đặng Hữu Q làm đơn kháng

cáo đúng trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung: Kháng cáo của ông Đặng Hữu Q cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của cơ quan liên quan và sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ra bản án không đúng, gây thiệt hại đến lợi ích hợp pháp của ông Q. Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về kháng cáo không đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của cơ quan Thuế và Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị).

Nhận thấy, cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử vào ngày 05/6/2025 nhưng ngày 29/5/2025 Chi Cục thuế khu vực XI đã có Kết luận số 2458/KL-CCTKV.XI, kết luận việc ông Đặng Hữu Q tố cáo Công ty cổ phần R bán hàng không xuất hóa đơn là không đúng. Đối với việc ông Q gửi đơn tố cáo đến Sở Xây dựng nhưng ngày 27/5/2025 đã có Biên bản ghi nhận việc rút tố cáo của ông Đặng Hữu Q. Như vậy, trước khi xét xử sơ thẩm đã có kết quả giải quyết của của các cơ quan liên quan nên không có lý do để tạm đình chỉ vụ án theo Điều 214 TTBLDS.

[2.1]. Về kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ra bản án không đúng, gây thiệt hại đến lợi ích hợp pháp của ông Q. HĐXX thấy:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác nhận sự việc hai bên đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 14/9/2022 với nội dung ông Đặng Hữu Q đồng ý mua và Công ty cổ phần R đồng ý bán tài sản là căn hộ ký hiệu LK2.51, thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, giá mua bán là 13.268.656.000 đồng. Hợp đồng được ký kết giữa ông Đặng Hữu Q với người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần R, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự theo quy định tại các Điều 117, 119; các điều 385, 430 của Bộ luật dân sự, Luật kinh doanh bất động sản. Vì vậy, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[2.1.1]. Về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hữu Q do ông Q rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, bị đơn không có ý kiến về việc rút khởi kiện của ông Q, đồng thời bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 244, 245 BLTTDS chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Q, xác định lại địa vị tố tụng của các đương sự là hoàn toàn đúng quy định.

[2.1.2]. Xét về yêu cầu của Công ty cổ phần R: Nguyên đơn Công ty cổ phần R buộc bị đơn ông Đặng Hữu Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB, phải trả số tiền còn lại của hợp đồng đã ký kết với tổng số tiền gốc và lãi là: 1.616.122.301 đồng (*Một tỷ, sáu trăm mười sáu triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm linh một đồng*). Trong đó: Số tiền gốc còn lại phải thanh toán: 1.326.865.600 đồng, số tiền lãi phải thanh toán: 663.432.800 đồng x 0,05%/ngày x 872 ngày = 289.256.701 đồng (Lãi

chỉ tính trên số tiền: 663.432.800 đồng, tạm tính từ ngày 15/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 05/06/2025). Hội đồng xét xử xét thấy:

Công ty cổ phần R và ông Đặng Hữu Q đã ký Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB. Giá mua bán nhà theo quy định tại Điều 3 và phụ lục 2 của Hợp đồng là 13.268.656.000 đồng, tiến độ thanh toán được chia làm 03 đợt. Đến nay, nguyên đơn xác nhận bị đơn đã thanh toán được số tiền 11.941.790.400 đồng, tương ứng 90% giá trị sản phẩm; còn phải thanh toán 1.326.865.600 đồng, tương ứng 10% giá trị sản phẩm.

Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng có quy định: “*Bên Mua thực hiện việc thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này*”. Tại Điểm a Khoản 2 Điều 9 Hợp đồng quy định nghĩa vụ của bên mua là: “*Thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng*”.

Tại Phụ lục 02 Hợp đồng về tiến độ thanh toán quy định ông Đặng Hữu Q phải thanh toán số tiền 5% tổng giá trị sản phẩm, tương ứng 663.432.800 đồng vào thời gian: “*Chậm nhất là ngày 15/01/2023 hoặc Bên B nhận được thông báo từ Công ty Cổ phần Đ về việc căn nhà đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận và sang tên Bên B (tùy thuộc điều kiện nào đến trước) ...*”.

Như vậy, căn cứ quy định tại Hợp đồng và Thông báo về việc căn nhà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì ngày 15/01/2023 là ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán số tiền 663.432.800 đồng của bên mua. Từ ngày 03/02/2023 đến ngày 23/4/2024 bên bán đã gửi các Thông báo yêu cầu bên mua ông Đặng Hữu Q thực hiện việc thanh toán theo tiến độ của Hợp đồng nhưng ông Quang không thực hiện. Tức là bên mua đã vi phạm khoản 2 Điều 4, Khoản 2 Điều 9 Hợp đồng. Đồng thời, do ông Đặng Hữu Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán phần của mình nên Ngân hàng cũng không đồng ý giải ngân tiếp khoản vay còn lại tương ứng 5% giá trị sản phẩm để thanh toán do ông Đặng Hữu Q. Do đó, tổng số tiền mua căn hộ còn lại mà ông Đặng Hữu Q cần phải thanh toán cho Công ty R là: 1.326.865.600 đồng (một tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm đồng), tương ứng 10% giá trị sản phẩm và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng đã ký.

Mặt khác, việc bên mua ông Đặng Hữu Q cho rằng do bên bán Công ty Regal Group chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà nên bên mua có quyền không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại. Hội đồng xét xử thấy rằng: Về nội dung bàn giao nhà, tại Phụ lục 01 của Hợp đồng quy định về thời hạn bàn giao dự kiến là: “*Nhà thô trong vòng 360 ngày kể từ ngày khởi công xây dựng (không kể các ngày thứ 7, chủ nhật và ngày lễ) chưa bao gồm gói quà tặng... Bên Bán sẽ phát hành thông báo cụ thể đến Bên Mua về thời gian bàn giao và thực hiện đúng các điều khoản quy định tại Hợp đồng*”. Thời điểm khởi công công trình là tháng **11/2021**, như vậy sau 360 ngày, cộng thêm 115 ngày (các ngày thứ 7, chủ nhật và ngày lễ) thì thời hạn cuối cùng mà bên bán phải bàn giao nhà là tháng **02/2023**. Tuy nhiên, đến ngày **28/12/2022**, giữa ông Q và Công ty R đã ký Biên bản bàn giao nhà thể hiện việc bên bán Công ty R đã bàn giao toàn bộ phần thô căn nhà LK2.51 tại Khu đô thị Bảo Ninh 1, thành phố Đ cho bên mua ông Đặng Hữu Q. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q cho rằng tại thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao nhà thì công trình vẫn chưa hoàn thành nhưng ông buộc phải ký Biên bản bàn giao nhà nhằm đủ điều

kiện để Ngân hàng cho vay thanh toán. Tuy nhiên, ông Q không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về nội dung này. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2025 của Hội đồng cũng thể hiện tài sản mua bán hiện hữu là: Căn LK2.51 thuộc Dự án Khu đô thị - Du lịch Quốc tế Regal Legend Quảng Bình, “Khu đô thị Bảo Ninh 1” tại thôn H, xã B, thành phố Đ. Về tài sản trên đất: Có 01 ngôi nhà cấp 3 gồm 4,5 tầng: Kết cấu móng bê tông cốt thép, kết hợp xây đá học hoặc gạch. Kết cấu phần thân: Khung dầm, sàn bê tông cốt thép chịu lực, phần mái xây tường thu hồi trên có lợp ngói. Tường xây bao che bằng gạch, dày khoảng 22cm tô trát hoàn chỉnh, chiều cao trần khoảng 3,6m, cầu thang thô, nền nhà để nền bê tông, hệ thống tường bao che bên ngoài ốp đá tự nhiên, trong nhà đã hoàn thiện phần thô. Hệ thống cửa cuốn ở mặt tiền ngôi nhà, các hệ thống cửa khác bằng nhôm kính. Có hệ thống ánh sáng bên ngoài ngôi nhà, hệ thống trong nhà chưa có, hệ thống bếp và nhà vệ sinh chưa có.

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định thời điểm bàn giao nhà giữa bên mua và bên bán là ngày 28/12/2022 như chứng cứ Biên bản bàn giao nhà nguyên đơn cung cấp là đúng thực tế. Từ đó việc bên mua ông Đặng Hữu Q cho rằng bên bán Công ty R đã chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà nên ông có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo khoản 6, Điều 12 của Hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu tính lãi: Căn cứ thỏa thuận của các bên quy định tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng đã ký về lãi “*Trường hợp đến hạn thanh toán cho các đợt thanh toán quy định tại khoản 2 Điều 4 hợp đồng mà bên mua không/chậm thanh toán đúng tiến độ và đúng các hình thức được quy định thì bên bán có quyền yêu cầu bên mua thanh toán ngay khoản tiền chậm thanh toán, đồng thời bên mua sẽ chịu lãi suất chậm trả với mức lãi suất 0.05% ngày kể từ ngày bên mua vi phạm...*”. Theo đó, thời điểm xác định bên mua vi phạm tiến độ thanh toán là ngày 15/01/2023, được xác định là ngày phát sinh lãi đối với số tiền 5% giá trị sản phẩm mà bên mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định: Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 14/9/2022 giữa bên mua ông Đặng Hữu Q với bên bán Công ty cổ phần R vẫn còn hiệu lực, bên bán không vi phạm nghĩa vụ về việc bàn giao nhà, bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần R đối với bị đơn ông Đặng Hữu Q là có cơ sở, cần được chấp nhận.

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

Quá trình giải quyết vụ án, bên vay ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L và bên cho vay Ngân hàng TMCP Q (MB) thống nhất thừa nhận đã cùng nhau ký Hợp đồng cho vay số 0001.22.304.23220074.TD, Văn bản nhận nợ LD2301328885 ngày 28/12/2022 nên thuộc trường hợp sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ các quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 385, 386, 388, 398, 401, 465, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, 95 Luật tổ chức tín

dụng 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017. Thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và thỏa thuận ba bên, ngân hàng MB đã giải ngân cho ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L số tiền vay 8.626.624.400 đồng bằng việc MB chuyển khoản cho Công ty Regal Group để thanh toán tiền theo hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai ký kết giữa bên mua ông Đặng Hữu Q với bên bán Công ty R. Tài sản đảm bảo là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán/ nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ngày 14/09/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán kèm theo ký kết giữa Ông/Bà Đặng Hữu Q và Công ty Cổ phần Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L mới chỉ thực hiện thanh toán được số tiền nợ gốc là 49.908.901 đồng và Công ty R hỗ trợ trả lãi số tiền 1.601.463.161 đồng. Ngày 25/9/2024 ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên kể từ ngày 26/9/2024 Ngân hàng TMCP Q đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và đề nghị thu hồi nợ trước hạn đối khoản vay này là đúng với quy định Hợp đồng cho vay đã ký kết.

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

Căn cứ quy định tại các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử cần buộc ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ tạm tính đến ngày 05/6/2025 là: **9.327.964.670 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 8.624.626.400 đồng; nợ lãi trong hạn: 714.067.957 đồng nợ lãi quá hạn: 39.179.214 đồng và phải tiếp tục trả tiền lãi kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Về xem xét Hợp đồng thế chấp:

Để bảo đảm cho khoản vay của mình, ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán/ nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ngày 14/09/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán kèm theo ký kết giữa ông Q và Công ty Cổ phần Đ (Chủ đầu tư) về việc mua bán/chuyển nhượng Nhà ở riêng lẻ, Số tầng 4.5, Ký hiệu nhà ở: LK2.51, tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): 409,42 m² (theo bản vẽ), Mục đích sử dụng: Nhà ở riêng lẻ, Thời hạn sử dụng: Lâu dài thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 **theo** Hợp đồng thế chấp số 78842.22.304.23220074.BĐ ngày 28/12/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị Lan.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng hợp lệ và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Trường hợp ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L không

trả nợ cho Ngân hàng, thì tài sản đã thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q là phù hợp với quy định tại Điều 298, 299, 318, 319, 322 Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp Hợp đồng mua bán bị chấm dứt thì các bên thực hiện theo Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số 17177.22.304.23220074.CK ký giữa ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L, Công ty cổ phần Đ và Ngân hàng TMCP Q.

[2.1.4.] Như vậy, cấp sơ thẩm đã xem xét một cách toàn diện khi giải quyết yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập căn cứ theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không nộp thêm chứng cứ mới nên kháng cáo của ông Quang là không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L phải chịu án phí nhưng do ông, bà là người cao tuổi, có đề nghị miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Hữu Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng các điều: 116, 117, 118, 119, 299, 318, 319, 322, 385, 386, 388, 398, 401, 423, 463, 465, 466 Bộ luật dân sự; các điều 55, 57 Luật kinh doanh bất động sản; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần R đối với bị đơn ông Đặng Hữu Q.

1.1. Buộc ông Đặng Hữu Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 14/9/2022 giữa bên mua ông Đặng Hữu Q với bên bán Công ty cổ phần Đ (nay là Công ty cổ phần R).

1.2. Buộc ông Đặng Hữu Q có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần R số tiền còn lại của Hợp đồng mua bán nhà với tổng số tiền là **1.616.122.301 đồng** (*Một tỷ, sáu trăm mười sáu triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm linh một đồng*). Trong đó:

Số tiền gốc còn lại phải thanh toán: 1.326.865.600 đồng (*một tỷ, ba trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng*);

Số tiền lãi phải thanh toán: $663.432.800 \text{ đồng} \times 0,05\% / 1 \text{ ngày} \times 872 \text{ ngày} = 289.256.701 \text{ đồng}$ (Lãi chỉ tính trên số tiền: 663.432.800 đồng, tính từ ngày 15/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 05/06/2025)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/6/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Đặng Hữu Q còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần R khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ký ngày 14/9/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q đối với ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L.

Buộc ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ tính đến ngày 05/6/2025 là: **9.327.964.670 đồng** (*Chín tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm bảy mươi đồng*), trong đó: Nợ gốc: 8.624.626.400 đồng; nợ lãi trong hạn: 714.067.957 đồng; nợ lãi quá hạn: 39.179.214 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/6/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0001.22.304.23220074.TD, Văn bản nhận nợ LD2301328885 ngày 28/12/2022.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng đã ký kết các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán/ nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB ngày 14/09/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán kèm theo ký kết giữa ông Quang và Công ty Cổ phần Đ (Chủ đầu tư) về việc mua bán/chuyển nhượng Nhà ở riêng lẻ, Số tầng 4.5, Ký hiệu nhà ở: LK2.51, tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): 409,42 m² (theo bản vẽ), Mục đích sử dụng: Nhà ở riêng lẻ, Thời hạn sử dụng: Lâu dài thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 1 **theo** Hợp đồng thế chấp số 78842.22.304.23220074.BĐ ngày 28/12/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ thanh toán hết các nghĩa vụ trả nợ của ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L đối với Ngân hàng TMCP Q thì ông Đặng Hữu Q và bà Hoàng Thị L vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ đó cho Ngân hàng TMCP Quân Đội.

Trường hợp Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2045/2022/HĐMB-RLQB bị chấm dứt thì các bên thực hiện theo Cam kết

hợp tác quản lý tài sản ba bên số 17177.22.304.23220074.CK ký giữa ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L, Công ty cổ phần Đ và Ngân hàng TMCP Q.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Hữu Q, bà Hoàng Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (10/9/2025).

Nơi nhận:

- VKSND T.Quảng Trị;
- THADS KV1;
- TAND KV1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn