

Bản án số: **135/2025/DS - PT**

Ngày: 01-7-2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 01 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2024/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 169/2025/QĐ – PT ngày 31 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 236/2025/QĐ-PT ngày 28/4/2025, thông báo về thời gian mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 240/TB-TA ngày 16/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Trí D, sinh năm 1969, CCCD số 077069000734; Địa chỉ: E Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1989, CCCD số 051089012237 cấp ngày 02/4/2022; Địa chỉ Tầng B số A N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng); Là

người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 5 năm 2025 tại Văn phòng C2, số A X, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh). Ông D và người được ủy quyền đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thị Minh A – Thẻ Luật sư số 6552/LS do L cấp ngày 10/9/2011, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H2. Có mặt

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần P2; Mã số doanh nghiệp: 0401622745; Địa chỉ: B P, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là phường A, thành phố Đà Nẵng).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Bà Bùi Thị P, sinh năm 1985, CCCD số 048185007270, cấp ngày 02/10/2021; Địa chỉ: số A đường H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng);

- Ông Võ Văn T1, sinh năm 1982, CCCD số 048082006622, cấp ngày 28/6/2021; Địa chỉ: số G Đ, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là phường A, thành phố Đà Nẵng);

- Ông Trịnh Anh H, sinh năm 1973, CCCD số 042073006800, cấp ngày 28/6/2022; Địa chỉ: số G B, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng (nay là phường N, thành phố Đà Nẵng);

Là những người đại diện theo ủy quyền, (theo Giấy ủy quyền số: 103/UQ-2025 ngày 01/3/2025 và Giấy ủy quyền số: 244/UQ-2025 ngày 22/4/2025 của bà Nguyễn Thị Minh P1 - Tổng giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của C ty. Cả 03 người được ủy quyền đều có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Huỳnh Trí D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Huỳnh Trí D, tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Huỳnh Trí D là bên mua căn hộ số 16 tại tầng B, tòa D thuộc khu C tổ H - Soleil Đ tại giao lộ đường P và V, thuộc phường P, quận S, Thành phố Đà Nẵng, theo: Hợp đồng mua bán căn hộ với mã căn hộ: SLD-27-16 ký kết ngày 14/03/2018 giữa ông Huỳnh Trí D và Công ty Cổ phần P2 (sau đây gọi tắt là Công ty P2).

Tính đến nay, ông Huỳnh Trí D đã thanh toán cho Công ty P2 tổng số tiền 6.078.667.000 đồng, với các đợt thanh toán như sau:

- Thanh toán 200.000.000 đồng (tiền đặt cọc theo Ủy nhiệm chi ngày 19/05/2017 của Ngân hàng B1);

- 2.405.143.000 đồng (30% giá trị căn hộ SLD-27-16) theo Giấy xác nhận ngày 27/6/2017 của Công ty P2;

- 3.473.524.000 đồng (thanh toán đến 70% căn hộ SLD-27-16) theo Giấy xác nhận ngày 29/03/2018 của Công ty P2.

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết, Công ty P2 đã cam kết thời hạn bàn giao căn hộ như sau:

Điểm e khoản 5.2 Điều 5: “*Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng*”.

Khoản 8.2 Điều 8: “*Bên Bán dự kiến bàn giao căn Hộ cho Bên Mua vào Quý 3/2018 sau đây gọi là “Ngày bàn giao dự kiến”*). Việc bàn giao căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Điều 8.2 này, nhưng sẽ không sớm hơn hoặc chậm quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến; Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ”.

Điểm a khoản 12.2 Điều 12: “*Nếu Bên Mua đã thanh toán giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0.05%/ngày (không phải không năm phần trăm) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi) kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua*.”

Điểm b khoản 12.2 Điều 12: “*Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 210 (hai trăm mười) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới trong trường hợp này Bên Mua sẽ được áp dụng lãi suất phạt chậm bàn giao của Bên Bán tương tự tại Điều 12.2.a hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này*”

Công ty P2 đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ, bởi lẽ theo các trích dẫn nêu trên thì: “*Ngày bàn giao dự kiến*” là Quý 3/2018. Ông D xác định thời điểm có lợi nhất cho Công ty P2 là ngày cuối cùng của Quý 3/2018. Theo đó, “*Ngày bàn giao dự kiến*” chậm nhất là ngày 30/9/2018. Hợp đồng quy định việc bàn giao căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với “*Ngày bàn giao dự kiến*” nhưng không sớm hơn hoặc chậm quá 120 ngày kể từ “*Ngày bàn giao dự kiến*”. Như vậy, ngày bàn giao căn hộ thực tế không được chậm hơn ngày 28/01/2019, vì từ “*Ngày bàn giao dự kiến*” 30/9/2018 đến ngày 28/01/2019 là 120 ngày.

Thực tế đến nay, Công ty P2 chưa bàn giao căn hộ cho ông D. Căn cứ Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký, Công ty P2 (Bên Bán) phải thanh toán ông D (Bên Mua) tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ, với lãi suất 0.05%/ngày trên tổng số tiền mà ông D đã thanh toán và được tính từ ngày thứ 121 kể từ “*Ngày bàn giao dự kiến*”, tức tính từ ngày 29/01/2019.

Vì vậy, ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty P2 thanh toán cho ông tiền phạt vi phạm với lãi suất 0.05%/ngày trên tổng số tiền mà ông đã thanh toán (6.078.667.000 đồng) tính từ

ngày 29/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (21/11/2024), cụ thể là: 6.078.667.000 đồng x 0.05%/ngày x 2124 ngày = 6.455.544.354 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần P2 tiếp tục thanh toán cho ông tiền phạt vi phạm tính từ ngày 22/11/2024 cho đến ngày Công ty P2 thực tế bàn giao căn hộ cho ông.

* Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý, vì:

1. Ông Huỳnh Trí D đã và đang thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận:

- Tại Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký, tiền căn hộ được hai bên thỏa thuận thanh toán theo tiến độ quy định tại khoản 3.3 Điều 3 như sau:

+ Đợt 1: Ngay khi ký thỏa thuận đặt cọc, thanh toán 30% giá trị căn hộ (Đã bao gồm số tiền đặt chỗ (nếu có) (Chưa có VAT và phí bảo trì)

+ Đợt 2: Xong thô tầng 35 và ngay khi ký hợp đồng mua bán (dự kiến trước ngày 25/12/2017) thanh toán 30% giá trị căn hộ (Chưa có VAT và phí bảo trì)

+ Đợt 3: Xong thô và cất nóc tòa D Dự kiến trước ngày 05/02/2018 thanh toán 10% giá trị căn hộ (Chưa có VAT và phí bảo trì).

+ Đợt 4: Dự kiến 15/04/2018 thanh toán 20% giá trị căn hộ (Chưa có VAT và phí bảo trì).

+ Đợt 5: Dự kiến 15/07/2018 thanh toán 5% giá trị căn hộ + 2% giá trị căn hộ (Kinh phí bảo trì) + VAT của toàn bộ giá bán căn hộ.

(Đ, đợt 5 theo thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư).

+ Đợt 6: Thông báo thủ tục cấp Giấy chứng nhận (Theo quy định của pháp luật về C) thanh toán 5% giá trị căn hộ (Chưa có VAT và phí bảo trì).

- Điều khoản thanh toán tiền căn hộ theo khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng mua bán căn hộ như nêu trên hoàn toàn trùng khớp với Thông báo số 168/ATĐN-PC ngày 18/12/2017 mà Công ty P2 đã gửi cho ông D trước khi ký hợp đồng.

- Ngoài Hợp đồng mua bán căn hộ, giữa ông D và Công ty P2 không có một thỏa thuận nào có nội dung khác về tiến độ thanh toán tiền căn hộ như nêu trên.

Trên thực tế, ông D đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty P2 03 đợt, theo: Giấy xác nhận ngày 29/03/2018 của Công ty P2 ông D đã nộp 70% tiền căn hộ SLD-27-16. Như vậy, tính đến thời điểm này, ông D đã thanh toán cho Công ty P2 70% giá trị căn hộ, với tổng số tiền đã thanh toán là 6.078.667.000 VNĐ.

2. Hiện tại, căn hộ SLD-27-16 chưa đạt điều kiện thanh toán đợt 4, tức thanh toán đến 90% giá trị căn hộ:

- Bị đơn Công ty P2 phản tố yêu cầu ông D thanh toán đến 90% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) là 2.504.264.000 VNĐ, tức đợt 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả tiền: *“Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn, địa điểm và mức tiền được quy định trong hợp đồng”*.

- Theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký, việc thanh toán tiền đợt 4 (tức thanh toán đến 90% giá trị căn hộ) phải đạt đồng thời 02 điều kiện sau đây:

(1) Có thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư.

(2) Có thông báo thanh toán số tiền phải nộp cho Bên Mua.

- Từ ngày ông D thanh toán đến 70% giá trị căn hộ, tức từ ngày 29/03/2017 đến nay, Công ty P2 không có bất cứ thông báo nào cho ông, không có thông báo bàn giao căn hộ, cũng không có thông báo số tiền phải nộp.

Cho đến thời điểm này, Công ty P2 vẫn chưa có thông báo bàn giao căn hộ. Như vậy, căn hộ SLD-27-16 chưa đạt điều kiện thanh toán đợt 4.

3. Bị đơn Công ty P2 đang vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký với ông:

- Tại trang 3 Đơn phản tố ngày 24/7/2024, bị đơn thừa nhận chưa bàn giao căn hộ qua câu sau: “Xét rằng dù chúng tôi chưa bàn giao sản phẩm theo tiến độ dự kiến... chúng tôi cam kết sẽ bàn giao căn hộ SLD-27-16 trong quý IV/2024 với điều kiện Khách hàng thanh toán đủ 90% giá trị Hợp đồng (bao gồm VAT) trong tháng 08/2024”.

- Như ông D trình bày ở trên, ông chỉ có nghĩa vụ thanh toán đến 90% giá trị căn hộ khi đáp ứng đồng thời 02 điều kiện: (1) Có thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư; (2) Có thông báo thanh toán số tiền phải nộp cho Bên Mua. Công ty P2 thừa nhận đến nay chưa bàn giao căn hộ cho ông và cam kết bàn giao trong quý IV/2024, nhưng Công ty P2 yêu cầu ông thanh toán đến 90% giá trị căn hộ là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về tiến độ thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký.

Vì các lý do trình bày nêu trên, ông D không đồng ý với yêu cầu phản tố của Công ty P2. Việc Công ty P2 rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 767.502.000 đồng là quyền tự định đoạt của Công ty P2, ông D không có ý kiến gì.

** Bị đơn Công ty Cổ phần P2 (Công ty): Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Công ty P2 và ông Huỳnh Trí D có ký kết Hợp đồng số: 2401/2018/HĐMBCH-ADĐN ngày 14/03/2018 về việc mua bán căn hộ số 16, tầng 27, M - 27-16 tại Tòa D, Dự án Soleil Đ, tọa lạc Lô A đường P, phường P, quận S, Tp . (Hợp đồng mua bán căn hộ).

Do công trình đang thi công là công trình lớn, quy mô cho nên có nhiều quy định đặc biệt, khắt khe hơn nên trong quá trình thực hiện hợp đồng phát sinh nhiều vấn đề cần xử lý. Mặt khác, do tình hình dịch bệnh Covid 19, do có thay đổi một số quy định về phòng cháy chữa cháy... nên ảnh hưởng tới tiến độ thi công, bàn giao nhà cho ông D.

Hiện nay Công ty đã hoàn thiện thủ tục nộp hồ sơ nghiệm thu hệ thống phòng cháy, chữa cháy của Tòa D (trong đó có căn hộ của ông D) lên cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoàn tất thủ tục phê duyệt nghiệm thu để cố gắng bàn giao căn hộ cho ông D trong năm 2024, Công ty rất mong ông D chia sẻ, tạo điều kiện cho công ty T2 thời gian đến khoảng cuối năm 2024 sẽ bàn giao căn hộ.

Về phía ông Huỳnh Trí D cũng chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nên Công ty đã đưa ra yêu cầu phản tố. Ngày 12/8/2024, Toà án đã thụ lý đơn yêu cầu phản tố của Công ty P2, nội dung phản tố cụ thể như sau:

Theo thỏa thuận tại khoản 3.3 điều 3 Hợp đồng số 2401/2018/HĐMBCH-ADĐN và các Phụ lục ký kết giữa Hai Bên thì tiến độ Khách hàng có trách nhiệm thanh toán cho Chủ Đầu tư như sau:

Kỳ/Đợt TT	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Lũy kế tỷ lệ thanh toán	Lũy kế số tiền phải thanh toán (VNĐ)	Ghi chú
Đợt 1	Ngay khi ký HĐMB	40% (chưa VAT)	40%	3,473,524,000	Đã bao gồm tiền đặt cọc; chưa VAT
Đợt 2	30 ngày kể từ ngày ký HĐMB (13/4/2018)	30%	70%	6,078,667,000	chưa VAT
Đợt 3	Dự kiến 15/6/2018	10%	80%	7,629,272,000	bao gồm VAT
Đợt 4	Dự kiến 15/9/2018	10%	90%	8,582,931,000	bao gồm VAT
Đợt 5	Dự kiến 15/11/2018	5% + 2% KPBT	95% + 2% KPBT	9,233,440,500	bao gồm VAT
Đợt 6	Theo Thông báo thủ tục cấp GCN	5%	100% + 2% KPBT	9,710,270,000	bao gồm VAT

Thực tế đến ngày 29/03/2018: ông D mới thanh toán số tiền là 6.078.667.000 đồng tương đương 70% giá trị Hợp Đồng chưa bao gồm VAT (Xác nhận thanh toán ngày 29/3/2018); Chủ đầu tư đã xuất hóa đơn cho giá trị thanh toán trên vào ngày 31/03/2018 (tài liệu đính kèm). Như vậy, tính đến nay ông D mới thanh toán được 63,74% giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT.

Kể từ ngày 29/03/2018 đến nay ông D mới thanh toán hết tiến độ của kỳ/đợt 2 và không thanh toán thêm bất kỳ số tiền đến hạn nào cho Chủ đầu tư. Như vậy, giá

trị ông D chưa thanh toán đúng tiến độ theo Hợp đồng của đợt 3 và đợt 4 kể từ ngày 15/06/2018 đến nay là: 2.504.264.000 đồng.

Do đó, Công ty không đồng ý với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của ông Huỳnh Trí D và đưa ra yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Trí D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến 90% giá trị hợp đồng (đã bao gồm VAT) với số tiền là 2.504.264.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa Công ty P2 thừa nhận bản hợp đồng do ông D xuất trình là bản hợp đồng chính thức sau khi đã được điều chỉnh và rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 767.502.000 đồng, chỉ yêu cầu buộc ông Huỳnh Trí D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến 90% giá trị hợp đồng (chưa bao gồm VAT) với số tiền là 1.736.762.000 đồng.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng*

Đối với thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã được đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay và các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ các Điều 17, 18 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và các Điều 117, 398, 401, 403, 410 và 430 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trí D.
- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 767.502.000 đồng.
- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn ông Huỳnh Trí D phải thanh toán cho Công ty P2 số tiền 1.736.762.000 đồng.
- Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn ông Huỳnh Trí D phải chịu theo quy định của pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản dân sự sơ thẩm số: 83/2024/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 418 và 430 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 123 Luật Nhà ở;

Căn cứ các Điều 16, 17, 18, 55 Luật kinh doanh bất động sản;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trí D đối với Công ty Cổ phần P2 về việc buộc Công ty Cổ phần P2 phải trả cho ông Huỳnh Trí D tiền phạt vi phạm hợp đồng tính từ ngày 29/01/2019 đến ngày xét xử (21/11/2024) với lãi suất 0.05%/ngày trên tổng số tiền mua căn hộ mà ông D đã thanh toán (6.078.667.000 đồng) là: 6.455.544.354 đồng và buộc Công ty cổ phần P2 tiếp tục thanh toán cho ông Huỳnh Trí D tiền phạt vi phạm hợp đồng tính từ ngày 22/11/2024 cho đến ngày Công ty cổ phần P2 thực tế bàn giao căn hộ cho ông.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần P2 đối với ông Huỳnh Trí D. Buộc ông Huỳnh Trí D phải thanh toán cho Công ty cổ phần P2 đến 90% giá trị hợp đồng (chưa bao gồm VAT) là 1.736.762.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần P2 do đã rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 767.502.000 đồng.

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

* Ngày 25 tháng 11 năm 2024, nguyên đơn – ông Huỳnh Trí D có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

- Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/11/2024, bị đơn Công ty P2 thừa nhận bản Hợp đồng mua bán căn hộ (Số:..../..../HDMBCH-ADĐN) ngày 14/3/2018 do ông D cung cấp bản chính cho Tòa án cấp sơ thẩm là hợp đồng đúng. Theo tiến độ thanh toán theo khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng, ông D đã thanh toán đạt tới 70% giá trị căn hộ. Đến nay, bị đơn chưa có thông báo bàn giao của chủ đầu tư, tức chưa đủ điều kiện thanh toán đợt 4 và đợt 5 theo quy định tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng.

- Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại điểm a khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng về nghĩa vụ của Bên mua: *“Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán”* để kết luận ông D vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền là sai sự thật. Điểm a khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng quy định việc thanh toán tiền phải đầy đủ và đúng quy định tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng. Đối chiếu với bảng tiến độ thanh toán quy định tại khoản 3.3.Điều 3 của Hợp đồng ông D đã thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ. Đợt 4 và Đợt 5 chỉ đến hạn thanh toán khi có thông báo bàn giao của chủ đầu tư. Như vậy, kể cả nếu áp dụng điểm a khoản 6.2 Điều 6, tức không cần thông báo thanh toán tiền, thì nghĩa vụ thanh toán Đợt 4 và Đ 5 cũng chỉ phát sinh cho bên mua khi và chỉ khi có thông báo bàn giao của chủ đầu tư. Đến nay, bị đơn

chưa có thông báo bàn giao của chủ đầu tư, nên chưa phát sinh nghĩa vụ thanh toán Đợt 4 và Đợt 5.

- Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng quy định: *“Việc bàn giao Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện sau khi Bên Mua hoàn tất và thanh toán đầy đủ tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng (tức là khi Bên Bán đã nhận đủ 95% Giá trị Căn Hộ đã bao gồm VAT cũng toàn bộ thuế GTT của 5% giá Căn Hộ còn lại còn lại và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung khu Căn Hộ theo quy định)”* để cho rằng Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán là có nhằm lẫn nghiêm trọng. Theo quy định của khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng, nghĩa là: chỉ khi nào Bên Bán thông báo bàn giao, Bên Mua mới phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán Đợt 4 và Đợt 5. Chừng nào Bên Bán đã thông báo bàn giao nhưng Bên Mua không thanh toán Đợt 4 và Đ 5 thì Bên Mua mới vi phạm nghĩa vụ thanh toán và khi đó Bên Bán không bàn giao căn hộ cho Bên Mua cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đợt 4 và đợt 5 thì mới được bàn giao căn hộ.

- Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, bị đơn vẫn chưa thể bàn giao căn hộ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng khoản 12.2 và khoản 12.5 Điều 12 của Hợp đồng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt vi phạm đối với bị đơn là không đúng.

- Bị đơn có vi phạm về hình thức Đơn phản tố. Đơn phản tố bổ sung ngày 24/7/2024 không do người đại diện hợp pháp của bị đơn ký và đóng dấu của bị đơn mà do cá nhân bà Bùi Thị P là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ký là không đúng quy định của khoản 3 Điều 189, Điều 202 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không có giá trị pháp lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn, trả lại đơn phản tố cho bị đơn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Trí D, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trí D;
- Buộc Công ty P2 thanh toán cho ông D tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao Căn hộ tạm tính từ ngày 29/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 21/11/2024 với số tiền cụ thể: $6.078.667.000đ \times 2.124 \text{ ngày} \times 0,05\%/ngày = 6.455.544.354 \text{ đồng}$.
- Buộc Công ty P2 tiếp tục thanh toán cho ông Huỳnh Trí D tiền phạt vi phạm tạm tính từ ngày 22/11/2024 đến ngày Công ty P2 giao căn hộ thực tế cho ông D.
- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P2.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Trí D và người đại diện hợp pháp của ông D có thay đổi một phần nội dung kháng cáo về khoản tiền phạt vi phạm do Công ty P2 chậm bàn giao căn hộ. Cụ thể:

- Tại đơn kháng cáo yêu cầu đề nghị buộc Công ty P2 phải trả tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp đồng là 0,05%/ngày, tương đương 18,25%/năm trên tổng số tiền ông D đã đóng cho Công ty P2 là 6.078.667.000đ. Nay ông Huỳnh Trí D chỉ yêu cầu trả tiền phạt vi phạm với mức 9%/năm trên tổng số tiền ông D đã đóng cho Công ty P2 là 6.078.667.000đ, theo mức đề xuất của Công ty P2 gửi cho ông D tại thư điện tử ngày 26/3/2019. Thời điểm tính tiền phạt chậm bàn giao được tính từ ngày Công ty P2 phải bàn giao căn hộ theo Hợp đồng là 29/01/2019 đến ngày mở phiên tòa xét xử phúc thẩm là ngày 30/6/2025. Tổng số tiền chậm trả Công ty P2 phải thanh toán cho ông D là $(6.078.667.000đ \times 9\%/năm) = 3.514.801.830đ$. Ông D đề nghị căn trừ số tiền này vào các đợt thanh toán tiếp theo của ông D cho Công ty P2 theo Hợp đồng. Công ty P2 tiếp tục thanh toán cho ông D tiền phạt vi phạm tính từ ngày tiếp theo của ngày mở phiên tòa phúc thẩm là ngày 01/7/2025 đến ngày Công ty P2 giao căn hộ thực tế cho ông D.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P2, ông Huỳnh Trí D kháng cáo đề nghị đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty P2, nay ông D thay đổi đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty P2.

- Bị đơn Công ty P2 đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty P2 không thống nhất với nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Trí D, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Trí D, sửa 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 21/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo hướng như sau:

- Buộc Công ty P2 thanh toán cho ông D tiền lãi 9%/năm trên tổng số tiền ông D đã đóng cho Công ty P2 là 6.078.667.000đ, thời gian tính từ ngày 29/01/2019 đến ngày mở phiên tòa xét xử phúc thẩm ngày 30/6/2025 (có trừ thời gian bị ảnh hưởng dịch Covid 19 là 21 tháng, từ tháng 04/2019 đến tháng 12/2021). Số tiền phạt hợp đồng mà Công ty Cổ phần P2 phải thanh toán cho ông Huỳnh Trí D sẽ khấu trừ vào các đợt thanh toán tiếp (đợt 4 và đợt 5) theo thỏa thuận tại hợp đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Huỳnh Trí D phải thanh toán đợt 04 và đợt 5 của hợp đồng với số tiền 1.736.762.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quyết định của Bản án phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của các đương sự: Nguyên đơn ông Huỳnh Trí D có đơn kháng cáo vào ngày 25 tháng 11 năm 2024 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2024/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Về thời hạn và nội dung kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về thay đổi một phần nội dung kháng cáo: Tại đơn kháng cáo yêu cầu đề nghị buộc Công ty P2 phải trả tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp đồng theo mức lãi suất là 0,05%/ngày, tương đương 18,25%/năm trên tổng số tiền ông D đã thanh toán cho Công ty P2 là 6.078.667.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Trí D và người đại diện hợp pháp cho ông D chỉ yêu cầu trả tiền phạt vi phạm với mức 9%/năm trên tổng số tiền ông D đã đóng cho Công ty P2 là 6.078.667.000đ. Thời điểm tính tiền phạt chậm bàn giao được tính từ ngày Công ty P2 phải bàn giao căn hộ theo Hợp đồng là 29/01/2019 đến ngày mở phiên tòa xét xử phúc thẩm là ngày 30/6/2025. Tổng số tiền chậm trả Công ty P2 phải thanh toán cho ông D là $(6.078.667.000đ \times 9\%/năm \times 2.345 \text{ ngày (06 năm 05 tháng 02 ngày)}) = 3.514.801.830đ$. Đồng thời, về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P2 về việc buộc ông Huỳnh Trí D phải thanh toán cho Công ty P2 đến 90% giá trị hợp đồng (chưa bao gồm VAT) là 1.736.762.000 đồng. Ông D kháng cáo đề nghị đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm ông D thay đổi, đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P2. Việc thay đổi một phần nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Trí D tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn – ông Huỳnh Trí D.

[2.1] Xét tính hợp pháp của căn hộ đưa vào kinh doanh:

Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần P2 được Sở kế hoạch đầu tư thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401622745. Căn hộ mà Công ty P2 thực hiện mua bán thuộc dự án Tở H - S là công trình xây dựng trên diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 767849 và số Đ499610 ngày 30/11/2015, có đầy đủ hồ sơ được Ủy ban nhân dân thành phố Đ phê duyệt theo Quyết định đầu tư số: 3989/QĐ-UBND ngày 11/9/2018, được Sở Xây dựng thành phố Đ cấp Giấy phép xây dựng số: 393/GPXD ngày 20/9/2019, có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng. Như vậy, căn hộ

được các bên mua bán đã đảm bảo điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Trí D cung cấp bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ (Số:..../..../HĐMBCH-ADĐN) Mã căn hộ: SLD-27-16 (*không ghi số/năm*), Công ty P2 cung cấp bản Hợp đồng số: 2401/2018/HĐMBCH-ADĐN, cả hai bản Hợp đồng đều ký ngày 14/3/2018 giữa Công ty CP P2 và Khách hàng (ông) Huỳnh Trí D, nhưng có nội dung khác nhau tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 (Về thời hạn thanh toán) và khoản 8.2 Điều 8 (về Ngày bàn giao dự kiến). Tại phiên toà sơ thẩm, ông D và đại diện hợp pháp của Công ty P2 thừa nhận, bản hợp đồng do Công ty P2 cung cấp bị sai về tỷ lệ thanh toán, cụ thể là tỷ lệ thanh toán lên đến 110%, không phù hợp với Thông báo số : 168/ATĐN-PC ngày 18/12/2017 của Công ty P2 gửi cho ông Huỳnh Trí D trước khi ký kết hợp đồng. Do đó, hai bên điều chỉnh lại Hợp đồng mới là bản Hợp đồng mua bán căn hộ (Số:..../..../HĐMBCH-ADĐN) Mã căn hộ: SLD-27-16 ký ngày 14/3/2018, do ông D cung cấp, đây là bản Hợp đồng chính thức sau khi đã được hai bên điều chỉnh, thực hiện (gọi tắt là Hợp đồng). Hợp đồng và các Phụ lục hợp đồng được ông D và Công ty P2 ký kết bằng văn bản, nội dung các điều khoản trong hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, các chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 17, 18 Luật kinh doanh bất động sản, các điều 117, 398, 401, 403 và 430 Bộ luật Dân sự. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán căn hộ do ông D cung cấp có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng là có căn cứ. Đối với bản Hợp đồng số 2401/2018/HĐMBCH-ADĐN ngày 14/03/2018 do Công ty P2 cung cấp không có giá trị, do đó, về thời hạn thanh toán Công ty P2 nêu tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng số 2401/2018/HĐMBCH-ADĐN là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ (Số:..../..../HĐMBCH-ADĐN) Mã căn hộ: SLD-27-16 ký ngày 14/3/2018 (Hợp đồng) quy định về giá bán căn hộ, phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán.

[2.3.1] Giá bán căn hộ là 9.710.270.000 đồng, bao gồm giá trị tiền sử dụng đất: 8.683.810.000 đồng, thuế giá trị gia tăng: 852.780.000 đồng, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Khu căn hộ bằng 2% giá bán căn hộ: 173.680.000 đồng (khoản 3.1 Điều 3).

[2.3.2] Thời hạn thanh toán quy định tại điểm a, khoản 3.3 Điều 3:

Kỳ thanh toán	Thời hạn thanh toán/ tiến độ xây dựng	Lũy kế số tiền phải thanh toán	Ghi chú
---------------	---------------------------------------	--------------------------------	---------

		(VNĐ)	
Đợt 1	Ngay khi thỏa thuận đặt cọc	30% giá trị căn hộ (đã bao gồm số tiền đặt chỗ (nếu có))	Chưa có VAT và phí bảo trì
Đợt 2	Xong thô tầng 35 và ngay khi ký hợp đồng mua bán (dự kiến trước ngày 25/12/2017)	30% giá trị căn hộ (Chưa có VAT và phí bảo trì)	
Đợt 3	Xong phần thô và cất nóc tòa nhà D; Dự kiến trước ngày 05/02/2018	10% giá trị căn hộ (Chưa có VAT và phí bảo trì)	
Đợt 4	Dự kiến 15/4/2018	20% giá trị căn hộ (Chưa có VAT và phí bảo trì)	Theo thông báo bàn giao của Chủ đầu tư
Đợt 5	Dự kiến 15/7/2018	5% giá trị căn hộ + 2% giá trị căn hộ (kinh phí bảo trì) + VAT của toàn bộ giá bán căn hộ	
Đợt 6	Thông báo thủ tục cấp giấy chứng nhận (Theo quy định của pháp luật về Condotel)	5% giá trị căn hộ (Chưa có VAT và phí bảo trì)	

[2.3.3] Về thời hạn thanh toán tiền mua căn từ Đợt 1 đến Đợt 3 Hợp đồng quy định, dự kiến trước ngày 05/02/2018, ông Huỳnh Trí D phải thanh toán 70% giá trị Hợp đồng (*Chưa có VAT và phí bảo trì*). Thực tế, ông D đã thanh toán 200.000.000 đồng ngày 19/05/2017 theo Ủy nhiệm chi của Ngân hàng B1, (*Công ty P2 có Giấy xác nhận ngày 24/5/2017, nội dung thanh toán: Nộp tiền đặt cọc lần 01*); Ngày 27/6/2017 ông D nộp tiếp số tiền 2.405.143.000 đồng (*Công ty P2 có Giấy xác nhận ngày 24/5/2017, ghi nội dung thanh toán là: Nộp tiền đặt cọc 30% căn hộ SLD-27-16*); Ngày 29/03/2018 ông D nộp tiếp số tiền 3.473.524.000 đồng (*Công ty P2 có Giấy xác nhận ghi nội dung thanh toán là: Thanh toán đến 70% căn hộ SLD-27-16*). Như vậy, ông D đã thanh toán đến 70% giá trị căn hộ (chưa có VAT và phí bảo trì), tương ứng với Đợt 1, Đợt 2 và Đợt 3 (tổng cộng 6.078.667.000 đồng) theo đúng quy định về thời hạn thanh toán tại điểm a, khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng.

Công ty P2 cho rằng số tiền 6.078.667.000 đồng ông Huỳnh Trí D đã thanh toán nếu tính cả thuế giá trị gia tăng thì chưa đủ 70% của giá trị hợp đồng nên không

đủ điều kiện để phạt hợp đồng theo thỏa thuận. Theo quy định tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng thì hai bên thỏa thuận giá trị căn hộ theo các đợt thanh toán từ Đợt 1 đến Đợt 4 là chưa có VAT và phí bảo trì. Tổng số tiền 6.078.667.000 đồng là 70% giá trị căn hộ ông D thanh toán từ Đ đến Đợt 3, chưa có VAT và phí bảo trì theo quy định của Hợp đồng. Do đó, Công ty P2 cộng cả thuế VAT vào để cho rằng ông D mới thanh toán được 63,74% giá trị Hợp đồng là không đúng với quy định của Hợp đồng và chính Giấy xác nhận ngày 29/03/2018 của Công ty P2 gửi cho ông D xác nhận nội dung thanh toán là: Thanh toán đến 70% căn hộ SLD-27-16.

[2.3.4] Về thời hạn thanh toán Đợt 4 và Đợt 5 Hợp đồng quy định.

Đợt 4, dự kiến ngày 15/4/2018, thanh toán 20% giá trị căn hộ (*Chưa có VAT và phí bảo trì*). Đợt 5, dự kiến ngày 15/4/2018, thanh toán 5% giá trị căn hộ + 2% giá trị căn hộ (*kinh phí bảo trì*) + VAT của toàn bộ giá bán căn hộ. Tại phần ghi chú Hợp đồng quy định, thời hạn thanh toán Đợt 4 và Đợt 5 (*thanh toán đến 95% đã bao gồm VAT của toàn bộ giá bán căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung khu căn hộ là 2% giá trị căn hộ*) là theo **Thông báo bàn giao của Chủ đầu tư**. Theo Hợp đồng quy định cũng như thừa nhận của đại diện hợp pháp Công ty P2 tại phiên tòa phúc thẩm, Thông báo bàn giao của Chủ đầu tư chính là Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Chủ đầu tư (Công ty P2) theo quy định tại khoản 8.3 Điều 8 và Phụ lục 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

[2.3.5] Khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng quy định: “*Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 10 ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục nhận bàn giao Căn H1 (gọi là **Thông Báo Bàn Giao C**), trong thông báo cũng sẽ ghi rõ:*

a. *Việc bàn giao Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện sau khi Bên Mua hoàn tất và thanh toán đầy đủ tiến độ thanh toán giá bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng (tức là khi Bên Bán đã nhận đủ 95% giá căn hộ đã bao gồm VAT cùng toàn bộ thuế GTGT của 5% giá Căn Hộ còn lại và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung khu căn hộ theo quy định) ”.*

b. *Khoản tiền trả khi bàn giao, bao gồm:*

(i) *Kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật.*

(ii) *Tất cả các khoản tiền đến hạn khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này (nếu có) tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp.*

(iii) Các khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán (nếu có) theo quy định tại điểm a Điều 3.3 của Hợp đồng này.

Theo quy định tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 và điểm a, b khoản 8.3 Điều 8 nêu trên, khi nào Công ty P2 gửi **Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ** thì ông Huỳnh Trí D mới phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán Đợt 4 và Đợt 5 (*thanh toán đến 95% đã bao gồm VAT của toàn bộ giá bán căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung khu căn hộ là 2% giá trị căn hộ*). Nếu ông D không thanh toán Đợt 4 và Đợt 5 sau khi nhận được Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ thì mới vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ông D phải hoàn thành việc thanh toán tiền Đợt 4 và Đợt 5, thì mới được nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế. Thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng là phù hợp với khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai: *Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng*.

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua”.

[2.3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ngày 30/6/2025, HĐXX phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ Căn Hộ có tranh chấp thì thấy: Hiện nay Căn Hộ đã hoàn thành, trang thiết bị nội thất đã được lắp đặt đầy đủ, chỉ còn thiếu một số vật liệu như: 03 điện thoại để bàn, một đèn trang trí sofa, 02 đệm ở hai phòng ngủ, 04 đèn đầu giường. Công ty P2 cung cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự số: 683/GCN ngày 21/5/2025 của Phòng Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội Công an T3 và Văn bản số: 3969/NT-PCCC ngày 31/12/2024 của Cục C3 và CNCH Bộ C4 về việc chấp thuận nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy đối với hạng mục công trình Phần ngầm và Khối D thuộc Dự án Tổ hợp Ánh Dương – Soleil của Chủ đầu tư: Công ty P2. Tuy nhiên, đến thời điểm ngày 30/6/2025 Công ty P2 vẫn chưa có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng của cơ quan có thẩm quyền (theo đại diện Công ty P2, Bộ X đã kiểm tra nhưng chưa ban

hành văn bản chấp thuận). Vì vậy, đến thời điểm xét xử phúc thẩm Căn Hộ SLD-27-16 theo Hợp đồng hai bên ký kết vẫn chưa đủ điều kiện để bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Đại diện hợp pháp của Công ty P2 thừa nhận cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Công ty P2 chưa có Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ gửi cho ông D. Do đó, kháng cáo ông D xác định ông không vi phạm thời hạn thanh toán tiền Đợt 4 và Đ 5 theo quy định tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng và theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 là có căn cứ.

[2.3.7] Công ty P2 cho rằng, theo quy định tại điểm c khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng quy định: *Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi thông báo thanh toán số tiền phải nộp cho Bên Mua*. Tuy nhiên, tại điểm a khoản 6.2 Điều 6 quy định về nghĩa vụ của Bên Mua căn hộ: *Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo **thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán***. Do đó, ông Huỳnh Trí D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điểm a khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng. Trình bày của Công ty P2 là không có cơ sở. Bởi lẽ, điểm c khoản 3.2 Điều 3 và điểm a khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng quy định về việc Công ty P2 gửi *thông báo thanh toán số tiền phải nộp*, còn quy định tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 và điểm a, b khoản 8.3 Điều 8 Hợp đồng như nêu trên đối với thời hạn thanh toán Đợt 4 và Đợt 5 là khi Công ty P2 phải gửi *Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ* cho ông D. Ngoài ra, để thanh toán Đợt 4 và Đợt 5 (*thanh toán đến 95% đã bao gồm VAT của toàn bộ giá bán căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung khu căn hộ là 2% giá trị căn hộ*) khi Công ty P2 chưa bàn giao Căn hộ cho ông D là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 như nêu trên. Do đó, kháng cáo ông D cho rằng, kể cả nếu áp dụng điểm a khoản 6.2 Điều 6, tức không cần thông báo thanh toán tiền, thì nghĩa vụ thanh toán Đợt 4 và Đợt 5 của ông D cũng chỉ phát sinh khi có *Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ* của chủ đầu tư. Đến nay, Công ty P2 chưa có *Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ*, nên chưa phát sinh nghĩa vụ thanh toán của ông D đối với Đợt 4 và Đợt 5 là có căn cứ.

[2.3.8] Về thời hạn bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng. Theo quy định tại điểm e khoản 5.2 Điều 5 và khoản 8.2 Điều 8: Công ty P2 có nghĩa vụ bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ cho ông Huỳnh Trí D dự kiến vào Quý 3/2018 (gọi là “Ngày bàn giao dự kiến”). Việc bàn giao căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến, nhưng sẽ không sớm hơn hoặc chậm quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến. Như vậy, “Ngày bàn giao dự kiến” chậm nhất là ngày 30/9/2018 và ngày bàn giao căn hộ thực tế không được chậm hơn ngày 28/01/2019. Tính từ ngày 29/01/2019 là ngày Công ty P2 đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho ông D theo quy định tại Hợp đồng.

[2.3.9] Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng quy định hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

a, *Nếu Bên Mua đã thanh toán giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0.05%/ngày (không phải không năm phần trăm) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mốt) kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.*

b, *Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 210 (hai trăm mười) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới trong trường hợp này Bên Mua sẽ được áp dụng lãi suất phạt chậm bàn giao của Bên Bán tương tự tại Điều 12.2.a hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.*

Như đã phân tích tại phần [2.3.8] "Ngày bàn giao dự kiến" chậm nhất là ngày 30/9/2018 và ngày bàn giao Căn Hộ thực tế không được chậm hơn ngày 28/01/2019. Tính từ ngày 29/01/2019 là ngày Công ty P2 đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho ông D theo quy định tại Hợp đồng. Do đó, ông Huỳnh Trí D khởi kiện yêu cầu Toà án buộc Công ty P2 phải thanh toán cho ông khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với lãi suất 0.05%/ngày (18,25%/năm) trên tổng số tiền mà ông D đã thanh toán là 6.078.667.000 đồng tính từ ngày 29/01/2019 cho đến ngày Công ty P2 thực tế bàn giao căn hộ là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D, người đại diện hợp pháp của ông D xin thay đổi đối với mức lãi suất yêu cầu phạt vi phạm, cụ thể: chỉ yêu cầu Công ty P2 phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 9%/năm trên số tiền ông D đã thanh toán 6.078.667.000 đồng, như đề xuất của Công ty P2 An Thịnh gửi cho ông D tại thư điện tử ngày 26/3/2019, thời điểm tính phạt vi phạm là ngày 29/01/2019 đến ngày xét xử phúc thẩm 30/6/2025 là $(6.078.667.000 \text{ đồng} \times 2.345 \text{ ngày (06 năm 05 tháng 02 ngày)} \times 9\%/năm = 3.514.801.830 \text{ đồng})$. Việc thay đổi mức lãi suất thanh toán tiền phạt vi phạm là sự tự nguyện của ông D, mức lãi suất 9%/năm là ít hơn so với quy định phạt vi phạm tại Hợp đồng và yêu cầu khởi kiện, kháng cáo và có lợi cho bị đơn Công ty P2, do đó HĐXX chấp nhận. Tuy nhiên, trong thời gian Công ty P2 thực hiện hợp đồng từ tháng 4/2020 đến tháng 12/2021 là 21 tháng (640 ngày) là thời gian bị ảnh hưởng của đại dịch COVID - 19, là sự kiện bất khả kháng, nên không

chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm của ông D đối với Công ty P2 trong thời gian này, tương ứng với số tiền là: $6.078.667.000đ \times 21 \text{ tháng (640 ngày)} \times 9\%/năm = 959.263.614 \text{ đồng}$. Như vậy, tổng số tiền phạt vi phạm hợp đồng Công ty P2 phải thanh toán cho ông D là $(3.514.801.830đ - 959.263.614đ) = 2.555.538.216 \text{ đồng}$ (làm tròn là 2.555.538.200 đồng). Công ty P2 còn phải tiếp tục thanh toán tiền phạt vi phạm từ ngày 01/7/2025 đến ngày Công ty P2 thực tế cho ông D.

[2.3.10] Về yêu cầu đề nghị khấu trừ số tiền phạt hợp đồng mà Công ty P2 phải thanh toán cho ông D vào các đợt thanh toán tiếp theo của ông D cho Công ty P2. Xét, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thì ông D còn phải thanh toán Đợt 4, Đợt 5 và Đợt 6 cho Công ty P2 sau khi có Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Công ty P2 theo quy định tại khoản 8.3 Điều 8 và Phụ lục 6 của Hợp đồng. Do đó, yêu cầu của ông D đề nghị khấu trừ số tiền phạt hợp đồng mà Công ty P2 phải thanh toán cho ông D vào các đợt thanh toán tiếp theo của ông D cho Công ty P2 là phù hợp cần chấp nhận.

[2.3.11] Về yêu cầu phản tố của Công ty P2: Công ty P2 có yêu cầu phản tố cho rằng ông Huỳnh Trí D vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, yêu cầu ông D có nghĩa vụ thanh toán Đợt 4 và Đ 5. Tuy nhiên, như HĐXX đã nhận định trên, Công ty P2 chưa có Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho ông D theo quy định tại Hợp đồng, Căn H1 chưa đủ điều kiện để bàn giao, chưa đủ điều kiện thanh toán quá 70% giá trị căn hộ theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản 2014; Và ông D khởi kiện buộc Công ty P2 phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao Căn Hộ là có căn cứ như phân tích trên. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty P2 là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông D đối về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty P2 là có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Trí D, không chấp nhận ý kiến của đại diện hợp pháp Công ty P2; Sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty P2 phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ, với lãi suất là 9%/năm, tính từ ngày 29/01/2019 đến ngày xét xử phúc thẩm 30/6/2025 (có trừ đi thời gian bị ảnh hưởng của đại dịch COVID - 19, là 21 tháng), với số tiền là 2.555.538.200 đồng. Công ty P2 còn phải tiếp tục thanh toán tiền phạt vi phạm với lãi suất 9%/năm trên số tiền ông D đã thanh toán 6.078.667.000 đồng, tính từ ngày 01/7/2025 đến ngày Công ty P2 thực tế cho ông D. Số tiền Công ty P2 phải thanh toán cho ông D được cản trừ vào các đợt thanh toán tiếp theo của ông D cho Công ty P2 theo Hợp đồng; Không chấp nhận

một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trí D với số tiền là 959.263.614 đồng; Không chấp nhận phần tố của P2 về việc Buộc ông Huỳnh Trí D phải thanh toán cho Công ty cổ phần P2 đến 90% giá trị hợp đồng (chưa bao gồm VAT) là 1.736.762.000 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần P2 phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông Huỳnh Trí D là 83.110.764 đồng và số tiền phần tố không được chấp nhận là 64.102.860 đồng. Tổng công là 147.213.624 đồng.

Ông Huỳnh Trí D phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là 40.777.908 đồng.

[4.2] Án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Huỳnh Trí D không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Trí D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2024/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đà Nẵng).

Căn cứ :

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 117, 119, 418 và 430 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 123 Luật Nhà ở; Các Điều 16, 17, 18, 55, 57 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trí D đối với Công ty Cổ phần P2 về việc buộc Công ty Cổ phần P2 phải trả cho ông Huỳnh Trí D tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao Căn Hộ, tính từ ngày 29/01/2019 đến ngày 30/6/2025 (*trừ thời gian từ tháng 4/2020 đến tháng 12/2021*) là: 2.555.538.200 đồng

(Hai tỉ, năm trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám ngàn, hai trăm đồng). Công ty Cổ phần P2 còn phải tiếp tục thanh toán tiền phạt vi phạm với lãi suất 9%/năm trên số tiền ông D đã thanh toán 6.078.667.000 đồng, từ ngày 01/7/2025 đến ngày Công ty P2 thực tế cho ông D.

Số tiền Công ty Cổ phần P2 phải thanh toán cho ông Huỳnh Trí D được căn trừ vào các đợt thanh toán tiếp theo của ông Huỳnh Trí D cho Công ty Cổ phần P2 theo Hợp đồng mua bán căn hộ (Số:..../..../HDMBCH-ADĐN) Mã căn hộ: SLD-27-16 ký ngày 14/3/2018 giữa ông Huỳnh Trí D và Công ty Cổ phần P2.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trí D đối với Công ty Cổ phần P2 về việc buộc Công ty Cổ phần P2 phải trả cho ông Huỳnh Trí D tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao Căn Hộ trong thời gian bị ảnh hưởng của đại dịch COVID - 19, là 21 tháng (*từ tháng 4/2020 đến tháng 12/2021*) với số tiền là 959.263.614 đồng (C1 trăm năm mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi ba ngàn, sáu trăm mười bốn đồng).

3. Không nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần P2 đối với ông Huỳnh Trí D. Buộc ông Huỳnh Trí D phải thanh toán cho Công ty Cổ phần P2 đến 90% giá trị Hợp đồng (chưa bao gồm VAT) là 1.736.762.000 đồng (Một tỉ, bảy trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần P2 do đã rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 767.502.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm lẻ hai ngàn đồng).

5. Về án phí.

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần P2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 147.213.624 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm mười ba ngàn, sáu trăm hai mươi bốn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002819 ngày 12/8/2024 là 41.042.640 đồng (Bốn mươi một triệu, không trăm bốn mươi hai ngàn, sáu trăm bốn mươi đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đà Nẵng), thành phố Đà Nẵng. Còn phải nộp số tiền là 106.170.984 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu, một trăm bảy mươi ngàn, chín trăm tám mươi bốn đồng).

- Ông Huỳnh Trí D phải chịu án phí sơ thẩm là 40.777.908 đồng (Bốn mươi triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, chín trăm lẻ tám đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 56.767.313 đồng (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi bảy ngàn, ba trăm mười ba đồng) đã nộp, theo biên lai thu số 0001897 ngày 19/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đà Nẵng), thành phố Đà Nẵng. Ông D được trả lại số tiền 15.989.405 đồng (Mười lăm triệu, chín trăm tám mươi chín ngàn, bốn trăm lẻ năm đồng).

5.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Trí D không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo B lại thu số 0003150 ngày 12/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đà Nẵng).

5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 3.000.000 đồng và cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng, ông Huỳnh Trí D tự nguyện chịu (ông D đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong).

6. 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 thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Sơn Trà
(Nay là Phòng THADS Khu vực 2 – Đà Nẵng);
- THADS Tp Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà
(Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đà Nẵng);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu