

Bản án số: 1530/2025/DS-PT
Ngày: 02-12-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Trứ – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1058/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6463/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 20333/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2025; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Phương N, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Số G khu phố T, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T;

Địa chỉ: Số A - A N, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Việt P – Chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phạm Thành Đ, sinh năm 2001 (có mặt);

Địa chỉ: S, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Đ, thành phố Đà Nẵng).

- Và/hoặc ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Địa chỉ: Xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là xã P, thành phố Đà Nẵng).

- Và/hoặc bà Trần Vũ Mai L, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, khu phố Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường M, tỉnh An Giang).

Người kháng cáo: Bị đơn công ty Cổ phần T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương N trình bày:

Vào ngày 31/12/2021, bà Nguyễn Thị Phương N ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ du lịch số 51/2021/HĐCNQSDCH/TT, loại căn hộ C3, mã căn hộ AA 12.14 tòa nhà the J, thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 18, tại tỉnh lộ 44 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) với công ty Cổ phần T, giá trị chuyển nhượng căn hộ là 1.644.242.000đ, tổng giá chuyển nhượng có bao gồm thuế và kinh phí vận hành bảo dưỡng là 1.841.551.000đ. Kèm theo hợp đồng là phụ lục số 01, 02, 03, 04, 05, 06 ký ngày 31/12/2021 và phụ lục số 07 ký ngày 18/10/2023.

Theo hợp đồng thì hai bên thỏa thuận thời gian bàn giao quyền sở hữu căn hộ vào quý IV/2022, dự án đã tiến hành xong phần thô vào cuối năm 2021 nhưng không hoàn thiện tiếp, nên cuối năm 2022 không bàn giao được cho bà N. Theo phụ lục số 01 bảng tiến độ thanh toán, bà N đã thanh toán đầy đủ, đúng tiến độ toàn bộ các đợt và đã hoàn thành trách nhiệm phát sinh từ hợp đồng, cụ thể các đợt thanh toán như sau:

- Thư thông báo về việc đã nhận tiền thanh toán đợt 1 và đợt 2 căn hộ AA.12.14 ngày 29/12/2021, bà N thanh toán số tiền 542.600.000đ;

- Thư thông báo về việc đã nhận tiền thanh toán đợt 3 căn hộ AA.12.14 ngày 05/4/2022, bà N thanh toán số tiền 180.867.000đ;

- Thư thông báo về việc đã nhận tiền thanh toán đợt 4 căn hộ AA.12.14 ngày 10/6/2022, bà N thanh toán số tiền 180.867.000đ;

- Thư thông báo về việc đã nhận tiền thanh toán đợt 5 căn hộ AA.12.14 ngày 02/8/2022, bà N thanh toán số tiền 180.867.000đ;

- Thư thông báo về việc đã nhận tiền thanh toán đợt 6 căn hộ AA.12.14 ngày 07/10/2022, bà N thanh toán số tiền 180.867.000đ;

- Thư thông báo về việc đã nhận tiền thanh toán đợt 7 căn hộ AA.12.14 ngày 28/03/2023, bà N thanh toán số tiền 180.867.000đ.

Tổng số tiền 07 đợt bà N đã thanh toán cho công ty là 1.446.935.000đ.

Ngày 20/3/2023, Công ty Cổ phần T đưa ra văn bản thỏa thuận, hai bên đã thương lượng và thống nhất: Bên mua (bà N) đã thanh toán 07 đợt cho bên A (Công ty Cổ phần T). Bên A sẽ trả cho bên B tiền lãi 0,6%/tháng trên tổng số tiền mà bà N đã thanh toán cho bên A, thời gian tính tiền lãi được áp dụng sau 60 ngày tính từ thời điểm thanh toán đợt 7 (28/3/2023), nhưng công ty đã không thực hiện như cam kết nêu trên.

Đến ngày 18/10/2023, hai bên làm việc thống nhất đưa ra phụ lục số 07, thời gian bàn giao căn hộ dời lại vào ngày 01/7/2024. Toàn bộ tiền lãi của số tiền 1.446.935.000đ từ ngày 27/5/2023 đến ngày 30/6/2024 tạm tính là 116.044.187 sẽ được trừ vào tiền thanh toán đợt 8, nếu như bên công ty B. Trường hợp quá thời hạn bàn giao căn hộ thì bên bà N có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng số 51/2021/HĐCNQSDCH/TT và bên công ty phải thanh toán cho bà N số tiền đã thanh toán thực tế là 1.446.935.000đ; tiền phạt 8% là 115.754.800đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 116.044.187đ. Tổng số tiền bên công ty phải thanh toán cho bà N khi chấm dứt hợp đồng là 1.678.733.987đ.

Đến ngày 18/9/2024, công ty Cổ phần T có thông báo số 66/2024/TB-TTG gửi đến bà N với nội dung xác nhận thanh lý hợp đồng và đồng ý thanh toán tổng số tiền 1.678.733.987đ mà hai bên đã thống nhất như trên, đồng thời công ty đưa ra thời hạn hoàn trả lại tiền như sau *“Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày công ty Cổ phần T ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ nêu trên với bên nhận chuyển nhượng mới và nhận đủ tiền thanh toán đợt 1 hoặc chậm nhất ngày 30/6/2025, tùy điều kiện nào đến sớm hơn”*.

Ngày 20/9/2024, hai bên có biên bản làm việc và thống nhất thanh lý hợp đồng số 51/2021/HĐCNQSDCH/TT và bên công ty sẽ thanh toán cho bà N số tiền theo thông báo số 66 ngày 18/9/2024. Bà N đồng ý việc thanh lý hợp đồng với công ty, nhưng không đồng ý với hình thức thanh toán của công ty đưa ra và không đồng ý với việc công ty chỉ chót tiền lãi tới ngày 30/6/2024, vì vậy bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau đối với bị đơn:

- Hủy hợp đồng số 51/2021/HĐCNQSDCH/TT ngày 31/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Phương N với công ty Cổ phần T.

- Buộc công ty Cổ phần T hoàn trả số tiền tạm tính đến ngày 14/5/2025 là 1.936.276.652đ; trong đó bao gồm: Tiền gốc 1.446.935.000đ; tiền lãi, tiền phạt từ ngày 27/5/2023 đến 30/6/2024 là 231.798.987đ; tiền lãi, tiền phạt từ ngày 01/7/2024 đến ngày 23/6/2025 là 257.542.665đ, trả một lần tổng số tiền nêu trên ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, công ty Cổ phần T được Tòa án triệu tập họp nhiều lần tham gia làm việc nhưng vẫn vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh), đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương N đối với công ty Cổ phần T.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ du lịch số 51/2021/HĐCNQSDCH/TT ngày 31/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Phương N và công ty Cổ phần T.

- Buộc công ty Cổ phần T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương N tổng số tiền 1.936.276.652đ (Một tỷ chín trăm ba mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07-7-2025, bị đơn công ty Cổ phần T kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01-7-2024 đến ngày 23-6-2025 với số tiền 257.455.850đ; trong trường hợp không sửa Bản án sơ thẩm thì đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và xét xử lại theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ du lịch số 51/2021/HĐCNQSDCH/TT ngày 31-12-2021 và các phụ lục hợp đồng kèm theo (Từ phụ lục 01 đến phụ lục 06 cùng ngày 31-12-2021 và phụ lục số 07 ngày 18-10-2023) được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Phương N và công ty Cổ phần T.

2. Buộc công ty Cổ phần T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương N số tiền 1.806.733.988 (Một tỷ tám trăm lẻ sáu triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn chín trăm tám mươi tám) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần T phải nộp số tiền 66.202.020 (Sáu mươi sáu triệu hai trăm lẻ hai nghìn không trăm hai mươi) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Tầu tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định.

Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Đơn kháng cáo của công ty Cổ phần T nộp trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Về nội dung*:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận, thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Xét thấy nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ du lịch số 51/2021/HĐCNQSDCH/TT ngày 31-12-2021 và các phụ lục hợp đồng kèm theo (Từ phụ lục 01 đến phụ lục 06 cùng ngày 31-12-2021 và phụ lục số 07 ngày 18-10-2023) được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Phương N và công ty Cổ phần T.

2. Buộc công ty Cổ phần T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương N số tiền 1.806.733.988 (Một tỷ tám trăm lẻ sáu triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn chín trăm tám mươi tám) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần T phải nộp số tiền

66.202.020 (Sáu mươi sáu triệu hai trăm lẻ hai nghìn không trăm hai mươi) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007051 ngày 01 tháng 08 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nên đã nộp xong.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02-12-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 13, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 13, TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương