

Bản án số: 18/2026/DS-PT

Ngày 20/01/2026

*“Tranh chấp chấm dứt hợp đồng MBCH
bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng”*

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: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thọ.

Bà Trần Thị Thanh Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025 về *“Tranh chấp chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 341/2025/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 364/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 464/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vũ Thị Như T, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ E, phường H, quận L nay là phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Trúc M, sinh năm 2001; địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà T, số B đường N, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/4/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn V, Luật sư công tác tại Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà T, số B đường N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần P1.; địa chỉ: Số B đường P, phường P, nay là phường A, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Bùi Thị P, sinh năm 1985 và ông Võ Văn T1, sinh năm 1982 (Theo Giấy ủy quyền số: 501/UQ-2026 ngày 05/01/2026 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần P1). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần P1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc M trình bày:* Ngày 29/11/2019, bà T đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-19-03/2019/HĐMBCH-ADĐN (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với Công ty Cổ phần P1 (sau đây gọi tắt là “Công ty P1”). Cụ thể, căn hộ thuộc Tòa nhà A1 (Tòa N), tầng 19, căn hộ số 03, mã căn hộ: SLA1-19-03; địa chỉ: Lô D, góc đường P, phường P, quận S - nay là phường A, TP .; Giá bán căn hộ là 2.962.208.000 đồng (Căn hộ đã bao gồm Thuế VAT và Kinh phí bảo trì) - thời hạn bàn giao dự kiến vào Quý IV/2022. Bà T đã thanh toán xong kỳ 7 tương ứng 65% giá trị căn hộ với số tiền 1.891.008.600 đồng theo đúng tiến độ thanh toán tại điểm a Khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng. Việc thanh toán đã được Công ty P1 xác nhận tại Phiếu xác nhận thanh toán ngày 24/5/2021.

Trong quá trình thi công thì Công ty P1 liên tục bị trễ tiến độ so với Bảng chi tiết kế hoạch tiến độ bàn giao căn hộ tại Phụ lục 02 Hợp đồng. Ngày 31/8/2020, Công ty P1 ban hành Công văn số 816/2020/ATĐN-CV nêu lý do trễ tiến độ bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid 19 và đề xuất ký phụ lục để điều chỉnh tiến độ thi công và bàn giao. Với tinh thần thiện chí, tháng 09/2020, bà T đã ký Phụ lục 08 Hợp đồng cho Công ty P1 gia hạn tiến độ thi công và bàn giao căn hộ, cụ thể ngày cất nóc trước quý IV/2022 và ngày bàn giao dự kiến vào quý II/2023 tức ngày 30/6/2023 (tức gia hạn tiến độ thêm 6 tháng). Tuy nhiên, sau đó, Công trình Tòa nhà A1 không có dấu hiệu thi công và hầu như dừng hẳn từ năm 2021 đến nay. Hiện, công trình đang dở dang, chưa thi công xong phần thô.

Căn cứ Khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng, Phụ lục 2, Phụ lục 8 của Hợp Đồng, ngày bàn giao dự kiến là quý II/2023 tức ngày 30/6/2023, nhưng đến nay, tính đến ngày 24/01/2025 (trễ thời hạn bàn giao 574 ngày), bà T vẫn chưa nhận được bàn giao căn hộ. Hơn nữa, hiện công trình vẫn chưa thi công xong phần thô các tầng, chưa cất nóc và đã dừng thi công thời gian dài. Theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng thì bà T có quyền Đơn phương chấm dứt hợp đồng; Công ty P1 phải hoàn trả số tiền cho bà T đã thanh toán là 1.891.008.600 đồng và chịu phạt vi phạm tương đương 20% tổng giá bán căn hộ (không bao gồm thuế VAT và Kinh phí bảo trì), cụ thể: 20% x 2.648.230.676 đồng = 529.646.135 đồng.

Với nội dung trình bày nêu trên, bà T yêu cầu: Tuyên bố chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-19-03/2019/HĐMBCH-ADĐN đã ký kết ngày 29/11/2019, giữa bà Vũ Thị Như T với Công ty Cổ phần P1 và các phụ lục kèm theo. Buộc Công ty Cổ phần P1 phải hoàn trả lại cho bà Vũ Thị Như T toàn bộ số tiền đã

nhận là 1.891.008.600 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền tương ứng 20% tổng giá trị căn hộ là: $(2.648.230.676 \times 20\%) = 529.646.135$ đồng. Tổng cộng là: 2.420.654.735 đồng.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Công ty Cổ phần P1 và bà Vũ Thị Như T có ký kết Hợp đồng số SLA1-19-03/2019/HĐMBCH-ADĐN ngày 29/11/2019 về việc mua bán căn hộ có mã số SLA1-19-03 thuộc tòa A1, Dự án Ánh Dương Soleil Đ. Do phát sinh nhiều yếu tố thuộc về bất khả kháng và điều kiện khách quan không thể lường trước trong thời gian dài (từ năm 2020 đến nay) như: (i) ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch covid19 và các tác động tiêu cực bởi dịch bệnh từ năm 2020 đến nay (đặc biệt là từ tháng 05/2020 đến 05/2022); (ii) ảnh hưởng nặng nề về người và tài sản bởi thiên tai, bão lụt tại khu vực miền T đặc biệt là các trận siêu bão năm 2020 (7 cơn bão) và năm 2021 (5 cơn bão); (iii) sự thay đổi về các chính sách của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng, phòng cháy chữa cháy... đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác đầu tư, thủ tục pháp lý, tiến độ hoàn thiện và kéo theo hệ quả là Dự án Ánh Dương Soleil Đ đã bị chậm tiến độ so với kế hoạch dự kiến tương tự các Dự án bất động sản khác tại Đà Nẵng nói riêng và trên phạm vi cả nước nói chung. Mặc dù vậy nhưng Công ty vẫn luôn nỗ lực tìm kiếm các giải pháp, đặc biệt là huy động các nguồn lực tài chính kết hợp song song với việc đánh giá hiện trạng, làm việc với nhà thầu/đối tác lập kế hoạch/tiến độ triển khai nhằm sớm bàn giao được sản phẩm cho Khách hàng. Ngay khi xây dựng được phương án và giải pháp khả thi nhất, chúng tôi đã chính thức gửi các thông báo đến từng Khách hàng, đã tổ chức nhiều buổi làm việc trao đổi/thương lượng/đàm phán về các giải pháp với Khách hàng theo kế hoạch của Chủ đầu tư và theo yêu cầu của Khách hàng. Trên tinh thần trách nhiệm và với mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Khách hàng, hiện tại chúng tôi đã và đang áp dụng các chính sách với Khách hàng như sau:

1. Phương án tối ưu và khả thi nhất Công ty đã và đang đề nghị Khách hàng cân nhắc lựa chọn là chuyển đổi căn hộ từ Tòa A1 sang Tòa D để Khách hàng nhận được căn hộ sớm hơn/tốt hơn/vị trí đẹp/dịch vụ tiện ích cao cấp hơn, bảo toàn tài sản cũng như giá trị đã đầu tư và sớm khai thác được các giá trị tăng thêm từ tài sản. Công ty cũng triển khai các chính sách đặc biệt áp dụng riêng với các Khách hàng chuyển đổi từ Tòa A1 sang Tòa D như: (i) nhận bàn giao nhà ngay trong năm 2024; (ii) chiết khấu/hỗ trợ giảm giá đối với phần giá trị chênh lệch do tăng diện tích; (iii) hỗ trợ lãi suất trong vòng 6 tháng; (iv) giãn tiến độ thanh toán với phần giá trị chênh lệch do tăng diện tích khi chuyển đổi; (v) chọn căn hộ tại tòa D có giá trị bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị đã thanh toán theo HĐMB tòa A1; (vi) và các chính sách khác tại từng thời điểm.

2. Với các Khách hàng lựa chọn nhận căn hộ tại Tòa A1 sẽ được hưởng chính sách: (i) hỗ trợ lãi suất trong vòng 6 tháng; (ii) giãn tiến độ thanh toán cho giá trị còn lại của HĐMB Tòa A1; (iii) và các chính sách khác tại từng thời điểm.

3. Với các Khách hàng đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán: Công ty vẫn tiếp tục gia hạn về thời gian thanh toán, có chính sách miễn lãi phạt do chậm thanh toán để hỗ trợ Khách hàng có thời gian khắc phục các khó khăn do ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan/bất khả kháng chung như trên để cùng tiếp tục song hành với Chủ đầu tư, đưa Dự án về đích.

Đến thời điểm hiện tại, sau rất nhiều nỗ lực của Chủ Đầu tư, Khách hàng vẫn không đồng ý với các chính sách của Chủ Đầu tư và khởi kiện yêu cầu thanh lý Hợp đồng, yêu cầu phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại. Xét rằng, việc Dự án chậm tiến độ bàn giao phát sinh bởi yếu tố bất khả kháng, khách quan không thể lường trước, đồng thời do thay đổi về chính sách pháp luật của cơ quan nhà nước nên yêu cầu chấm dứt Hợp đồng, đòi phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là không đủ cơ sở, cụ thể như sau: Theo Văn bản số 4681/SYT-NVY ngày 28/09/2023 của Sở Y và Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 04/01/2024 của UBND Thành phố Đ đã xác định dịch bệnh Covid19 thuộc trường hợp bất khả kháng trong thời gian 20 tháng;

Dự án phải thực hiện các thủ tục điều chỉnh về thiết kế, thẩm duyệt PCCC theo quy định của pháp luật xây dựng và Luật PCCC mới: thay đổi này mang yếu tố khách quan do chính sách pháp luật của nhà nước. Chính vì vậy, Công ty Cổ phần P1 không đồng ý với yêu cầu chấm dứt hợp đồng, yêu cầu phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại của nguyên đơn và đề nghị Q tòa tuyên tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Tại phiên tòa, Công ty Cổ phần P1 thống nhất chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-19-03/2019/HĐMBCH-ADĐN đã ký kết ngày 29/11/2019 với bà T và trả lại toàn bộ số tiền bà T đã đóng là 1.891.008.600 đồng, đồng thời hỗ trợ thêm 150.000.000 đồng. Lộ trình thanh toán cụ thể như sau:

- Sau 02 ngày kể từ ngày Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (ngày 27/9/2025), Công ty sẽ thanh toán cho bà T số tiền 150.000.000 đồng (tiền hỗ trợ).

- Sau 15 ngày kể từ ngày Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (ngày 27/9/2025), Công ty sẽ thanh toán cho bà T số tiền 200.000.000 đồng (tiền mua căn hộ).

- Số tiền còn lại: 1.691.008.600 đồng sẽ thanh toán trong thời hạn 09 tháng. Mỗi tháng thanh toán 10% tương đương 169.100.860 đồng; tháng cuối là số tiền còn lại.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự số: 341/2025/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 40; 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 401, 403, 422 và 430 Bộ luật dân sự; Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 16, 17, 18, 55, 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án của Ủy ban T4; xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Như T về việc “*Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng*” đối với Công ty Cổ phần P1. Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-19-03/2019/HĐMBCH-ADĐN thuộc tòa A1, Dự án Á đã ký kết ngày 29/11/2019, giữa bà Vũ Thị Như T với Công ty Cổ phần P1 và các phụ lục kèm theo.

2. Buộc Công ty Cổ phần P1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Như T số tiền 2.420.654.735 đồng. Trong đó: T2 đã nộp mua căn hộ là: 1.891.008.600 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 529.646.135 đồng.

3. Kể từ ngày bà Vũ Thị Như T yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Cổ phần P1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng, nguyên đơn (Đã nộp, đã chi). Bị đơn Công ty P1 có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Về án phí DS-ST:

5.1. Công ty Cổ phần P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 80.413.095 đồng (*T3 mươi triệu bốn trăm mười ba ngàn không trăm chín mươi lăm đồng*).

5.2. Hoàn trả cho bà Vũ Thị Như T số tiền 40.209.547 đồng (*Bốn mươi triệu hai trăm lẻ chín ngàn năm trăm bốn mươi bảy đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007767 ngày 18/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2025, Công ty Cổ phần P1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do Công ty đã cung cấp các trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng phải lùi thời gian giao căn hộ nên không chấp nhận việc trả tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 529.646.135 đồng cho bà Vũ Thị Như T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy: Công ty P1 được Sở KH&ĐT thành phố Y cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401622745; dự án Tổ H - Soleil được

UBND thành phố Đ chấp thuận đầu tư theo Quyết định số: 3989/QĐ- UBND ngày 11/9/2018, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 767849 và số Đ499610 ngày 30/11/2015 được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số: 393/GPXD ngày 20/9/2019 và đã có biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng. Như vậy, căn hộ các bên giao kết hợp đồng đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

[1.1] Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Vũ Thị Như T và Công ty P1 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp pháp luật, nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, hai bên đã thống nhất chấm dứt hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-19-03/2019/HĐMBCH-ADĐN thuộc tòa A1, Dự án Á đã ký kết ngày 29/11/2019, giữa bà Vũ Thị Như T với Công ty Cổ phần P1 và các phụ lục kèm theo. Xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự, không trái pháp luật nên cấp sơ thẩm Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng. Mặc dù đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng Công ty P1 đề nghị xem xét các trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng phải lùi thời gian giao căn hộ. HĐXX

Xét thấy: Theo thỏa thuận tại Điều 8.2 hợp đồng, thời hạn bàn giao căn hộ là quý IV/2022. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, trên thế giới và tại Việt Nam phát sinh đại dịch C. Căn cứ các văn bản như Chỉ thị 15, 16 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị quyết 128 của Chính phủ, Chỉ thị số 08, Quyết định số 3779, Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 04/01/2024 của UBND thành phố Đ đã xác định dịch bệnh Covid-19 thuộc trường hợp bất khả kháng trong thời gian 20 tháng. Như vậy, thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng dịch bệnh Covid 19 đã được các bên thống nhất đưa vào Phụ lục 08 ký ngày 31/8/2020, theo đó tiến độ bàn giao sau khi điều chỉnh là vào Quý II/2023, ngày cuối cùng của Quý II/2023 là ngày 30/6/2023, tại thời điểm ký Phụ lục 08 thì dịch bệnh Covid 19 đang diễn ra và chưa kết thúc, thời gian bất khả kháng do dịch Covid-19 là 20 tháng, trừ đi thời gian các bên đã thống nhất gia hạn trong Phụ lục 08 thì thời hạn bàn giao sau khi tính thời gian bất khả kháng là đến ngày 31/8/2024, cộng thêm thời hạn chậm bàn giao thêm theo thỏa thuận tại điểm b Điều 12.2 của Hợp đồng là 210 ngày thì ngày bàn giao căn hộ thực tế là đến ngày 29/3/2025. Như vậy, cấp sơ thẩm đã tính trừ đi những trở ngại khách quan cho Công ty P1. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng do có quyết định phê duyệt, sửa đổi, bổ sung Dự án nên thời gian bàn giao căn hộ kéo dài đến năm 2027 mới xong. Ngoài lý do trên, còn do dịch bệnh, nguồn vốn và phòng cháy chữa cháy xét thấy là không phù hợp nên không chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài hoàn trả tiền đã nhận, Công ty P1 hỗ trợ thêm 150.000.000 đồng và xin trả dần theo 04 đợt thì thấy: Đây là phương án do bị đơn đơn phương đưa ra, không có trong hợp đồng đã ký và không được nguyên đơn chấp nhận. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận theo phương án này của Công ty P1.

[1.3] Xét thấy bà Vũ Thị Như T đã thanh toán 1.891.008.600 đồng. Theo điểm b khoản 12.2 và điểm d khoản 15.1 Điều 15 hợp đồng, khi bên bán chậm bàn giao thì phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và bồi thường 20% giá bán căn hộ (không tính VAT, KPBT). Đây là thỏa thuận phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty P1 phải trả cho bà T số tiền đã nộp là 1.891.008.600 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 529.646.135 đồng, tổng cộng 2.420.654.735 đồng là hoàn toàn có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận thời gian bàn giao căn hộ là năm 2027, yêu cầu chấm dứt hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ. Buộc Công ty P1 phải trả cho bà T số tiền đã nộp là 1.891.008.600 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 20% giá trị hợp đồng là 529.646.135 đồng, tổng cộng 2.420.654.735 đồng. Xét thấy, quan điểm của Luật sư là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty P1.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng, nguyên đơn (*Đã nộp, đã chi*). Bị đơn Công ty P1 có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

[5] Về án phí DSST: Công ty P1 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 2.420.654.735 đồng, tương ứng 80.413.095 đồng. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty P1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 341/2025/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, thành phố Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận kháng cáo Công ty P1. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 401, 403 , 422, 430 Bộ luật dân sự; Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 16, 17, 18, 55, 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

I. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần P1 đối với bà Vũ Thị Như T.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 341/2025/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, thành phố Đà Nẵng.

III. Án phí DSPT: Công ty Cổ phần P1 phải chịu: 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004406 ngày 23/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân Khu vực 2;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Phòng THA dân sự TP, Khu vực 2;

- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé

