

Bản án số: 584/2026/DS-PT  
Ngày 27-3-2026  
V/v “tranh chấp hợp đồng mua  
bán căn hộ hình thành trong  
tương lai”

**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: Ông Nguyễn Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - 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: Bà Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 1366/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7885/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 1519/2026/QĐ-PT ngày 28/01/2026, Thông báo mở lại phiên tòa số 2512/2026/TB-TA ngày 02/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ô, sinh năm 1990; nơi thường trú: số A đường P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ mới: số A đường T, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Thiện D; nơi thường trú: số A P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ mới: số A đường T, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 20/01/2026). Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1); địa chỉ: Ô - B, Lô B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Ô 25 - 26, Lô B, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Trần Nhật H, sinh năm 1996; hoặc Hoàng Thị Y, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: số B đường X, Phường A, quận B (nay là phường G), Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2024). Ông H có mặt, bà Y vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992 - Luật sư Công ty L - thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Ông Đ có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Huỳnh Thiện D; nơi thường trú: số A đường P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ mới: số A, đường T, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

+ Công ty Cổ phần T; địa chỉ: B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là B P, phường T, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ngân hàng TMCP P1 (viết tắt là OCB); trụ sở: Tòa nhà H1, số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện hợp pháp ông Đỗ Đại P - Chuyên viên chính phòng thu hồi nợ - là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/6/2025). Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Ô.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo đơn khởi kiện ngày 14/3/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ô trình bày*:

Ngày 05 tháng 02 năm 2022 bà Ô và Công ty Đ1 có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HĐMB-CHCC-TG và các phụ lục đính kèm có thông tin như sau:

- Mã căn hộ: A27-15, tại tầng 27, tòa nhà (còn gọi là Block A) thuộc dự án Chung cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Loại căn hộ: 1 PN+1;

- Diện tích sử dụng: 39,2 m<sup>2</sup>;

- Diện tích sàn xây dựng: 42 m<sup>2</sup>;

Giá trị hợp đồng: 1.069.094.800 đồng (*một tỷ không trăm sáu mươi chín triệu không trăm chín mươi tư nghìn tám trăm đồng*).

Thời hạn thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 03 và Phụ lục 05 của hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã thanh toán tiền qua các đợt, như sau:

Đợt thanh toán đầu tiên 25% giá trị hợp đồng ngay khi ký hợp đồng cụ thể: Ngày 29/12/2021 thanh toán 15% là 160.364.220 đồng (thanh toán trước hạn); ngày 18/02/2022 thanh toán 10% là 106.910.000 đồng vì chờ thỏa thuận 03 bên với Ngân hàng). Ngày 02/3/2022 thanh toán 820.580 đồng (tổng đợt 01 trễ 25 ngày do đề hợp thức hóa hồ sơ vay tại Ngân hàng P1).

Đợt 02: Ngày 12/3/2022 thanh toán 480.271.560 đồng (trễ 14 ngày) do bị đơn đã nộp trễ giấy Bảo lãnh tiến độ cho Ngân hàng TMCP P1, nên dẫn đến việc giải ngân bị trễ.

Bà Ô cho rằng ngày 12/3/2024, Ngân hàng mời bà lên ký khế ước nhận nợ và Phụ lục hợp đồng 05, đổi tiến độ thanh toán từng mốc từ Phụ lục 03 thành tiến độ vay ngân hàng, số tiền 25% đợt đầu cũng sửa thành 268.094.900 đồng nên dẫn đến trễ hạn nhưng việc trễ hạn trên chưa vượt quá số ngày cho phép tại hợp đồng.

Đợt 3: Chưa thanh toán do theo phụ lục 05 quy định 25% ở đợt 3 chỉ giải ngân khi có thông báo nhận nhà.

Căn cứ Điều 8 của Hợp đồng mua bán, thời hạn bàn giao căn hộ quy định cụ thể: Ngày bàn giao dự kiến trong vòng 18 tháng kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng mua bán (hết ngày 05/7/2023) và ngày bàn giao cam kết là ngày thứ 180 kể từ ngày bàn giao dự kiến (hết ngày 01/02/2024). Tuy nhiên, đến ngày 03/5/2024 bị đơn mới gửi thông báo số 157/676/2024/TB-TL về việc tổ chức bàn giao căn hộ số A27-15 cho nguyên đơn. Trong khi ngày 01/02/2024 nguyên đơn đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán và đã nộp đơn khởi kiện vào ngày 14/3/2024. Công ty Đ1 không gửi thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn về lý do chậm bàn giao căn hộ là vi phạm Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số A27-15/2022/HĐMB-CHCC-TG ngày 05/02/2022

+ Trả lại số tiền đã thanh toán: 748.366.360 đồng.

+ Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo hợp đồng tại điểm c Điều 12.2 là 18% tổng giá trị hợp đồng bao gồm: Phạt vi phạm hợp đồng 8% trị giá căn hộ: 85.527.584 đồng; bồi thường thiệt hại 10% giá trị căn hộ: 106.909.480 đồng. Tổng cộng: 192.437.064 đồng.

Tổng giá trị hoàn lại là: 940.803.424 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả tiền phạt lãi suất trả chậm do việc chậm thanh toán số tiền 940.803.424 đồng kể từ ngày 02/3/2024:

+ Với số tiền 480.271.560 đồng mà bà Ô đang vay OCB phải trả lãi suất trả chậm 12,8%/năm (theo như lãi suất bà Ô đang đóng cho OCB) và 2% phí phạt trả nợ trước hạn mà bà Ô phải chịu khi trả nợ trước hạn số tiền đó cho O (bằng phí phạt mà bà Ô phải trả cho O).

+ Số tiền còn lại 460.531.864 đồng phạt lãi suất chậm trả 10%/năm.

Quá trình tố tụng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: Các phần khác nguyên đơn giữ nguyên. Riêng đối với yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 phải trả tiền lãi suất trả chậm do việc chậm trả số tiền 940.803.424 đồng kể từ ngày 02/3/2024 thì nay nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu tính 10%/năm đến ngày xét xử là 148.726.068 đồng.

Tổng cộng các khoản là 1.089.529.492 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn đồng ý yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP P1.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Nhật H trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng mua căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số A27-15/2022/HĐMB-CHCC-TG ngày 05/02/2022, thống nhất số tiền nguyên đơn đã thanh toán.

Theo quy định tại Hợp đồng thì đến nay bà Ô phải thanh toán cho Công ty Đ1 số tiền: 1.015.640.060 đồng (Một tỷ không trăm mười lăm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn không trăm sáu mươi đồng) tương đương với tỉ lệ 95% tổng giá trị hợp đồng, theo tiến độ thời gian thanh toán thực tế tại bảng kê như sau:

Đợt	Ngày đến hạn	Số tiền VND	Ngày thanh toán thực tế	Số ngày trễ	Lãi chậm thanh toán (đồng)
1	05/02/2022	267.274.220	18/02/2022	13	188,000
	05/02/2022	820.580	03/03/2022	25	3,000
	26/02/2022	480.271.560	12/03/2022	14	912,000
	13/05/2024	267.273.700	Chưa thanh toán	322	9,579,000

<b>Tổng cộng</b>	<b>1.015.640.060</b> <b>đồng</b>		<b>374</b>	<b>10,682,000</b> <b>đồng</b>
------------------	-------------------------------------	--	------------	----------------------------------

Đối chiếu với tiến độ thanh toán của Hợp đồng và ngày thanh toán thực tế bà Ô đã trễ hạn thanh toán các đợt tạm tính đến ngày 31/3/2025 với tổng số ngày là: 374 ngày là đã vi phạm điểm a, b khoản 12.1 Điều 12 Hợp đồng.

Ngoài ra, trong quá trình thi công công trình bị đơn đã thực hiện đầy đủ, liên tục, để đảm bảo tiến độ bàn giao theo quy định. Vì theo đúng tiến độ thì ngày 22/11/2023 là ngày công trình được hoàn tất theo thỏa thuận bổ sung số 03 ngày 11/5/2023 giữa bị đơn và nhà thầu để đi vào nghiệm thu và bàn giao nhà cho khách hàng. Tuy nhiên do xảy ra yếu tố khách quan Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn (viết tắt Phòng cảnh sát PCCC và CHCN) có yêu cầu phải thay đổi lại thiết kế Phòng cháy chữa cháy nên nhà thầu phải thay đổi lại thiết kế, vật tư nên dẫn đến việc hoàn thành công trình bị trễ hạn dẫn đến thủ tục nghiệm thu công trình bị chậm trễ cụ thể toàn quá trình thi công và nghiệm thu công trình như sau:

Ngày 09/5/2020 Phòng C và CHCN công an tỉnh B đã ban hành giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 246/TD-PCCC cho toàn dự án Chung cư T (theo Thông tư 01/2020 ngày 06/4/2020; QCVN 06/2020/BXD).

Ngày 06/11/2020 bị đơn ký với nhà thầu Hòa Bình Hợp đồng xây dựng số 37/2020/HĐXD/TL-HB ngày 06/11/2020 (phần kết cấu phần ngầm và kết cấu phần thân) thể hiện thời gian hoàn thành các hạng mục là 13,5 tháng (khoảng đầu tháng 01/2022), tính từ ngày khởi công (sau 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng), như vậy thời gian bà Ô ký hợp đồng mua bán (ngày 05/02/2022) là đã hoàn thành phần kết cấu chuyển sang phần hoàn thiện.

Ngày 11/5/2022 bị đơn và nhà thầu Công ty Cổ phần T1 ký thỏa thuận hợp đồng 03/2022/HĐXD gói thầu hoàn thiện, theo hợp đồng trên thời hạn hoàn thiện chung cư là 409 ngày làm việc (khoảng tháng 5/2023).

Ngày 18/7/2022 Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN có Công văn số 549/TD-PCCC gửi bị đơn đề yêu cầu điều chỉnh lại thiết kế phòng cháy chữa cháy.

Ngày 11/5/2023 bị đơn và nhà thầu ký thỏa thuận bổ sung số 03 thể hiện gia hạn tiến độ thực hiện hợp đồng đến ngày 22/11/2023.

Ngày 14/6/2023 bị đơn và nhà thầu ký kết thêm thỏa thuận bổ sung số 06 thay đổi cửa cuốn chống cháy đáp ứng phòng cháy chữa cháy, thay đổi mã máy hút.

Ngày 10/8/2023 bị đơn và nhà thầu ký thỏa thuận bổ sung số 09 gia hạn tiến độ thực hiện hợp đồng và phát sinh tăng, giảm công việc hợp đồng, thỏa thuận gia hạn hợp đồng đến ngày 06/4/2024.

Ngày 19/9/2023 Công ty Đ1 có Công văn số 286/2023/ĐĐN-TL gửi Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN Công an tỉnh B.

Sau khi nhận Công văn số 286/2023/ĐĐN-TL, ngày 05/10/2023 Phòng C và CHCN Công an tỉnh B gửi Công ty Đ1 v/v chỉnh sửa bổ sung về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế, kỹ thuật (lần 01).

Ngày 14/11/2023 Công ty Đ1 có Công văn số 341/2023/ĐĐN-TL gửi Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN Công an tỉnh B về việc thẩm định điều chỉnh bổ sung thiết kế về PCCC đối với công trình.

Ngày 28/11/2023 Phòng C và CHCN Công an tỉnh B có Công văn số 1512/TD-PCCC gửi Công ty Đ1 v/v chỉnh sửa bổ sung về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế, kỹ thuật (lần 02) (thời gian trên áp dụng thông tư 09/2023 ngày 16/10/2023 ban hành sửa đổi 01:2023 theo QCVN 06:2022/BXD).

Ngày 06/12/2023 Công ty Đ1 có Công văn số 366/2023/CVTN gửi Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN Công an tỉnh B về việc giải trình nội dung điều chỉnh hồ sơ thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

Ngày 19/12/2023 Phòng C và CHCN công an tỉnh B có Công văn số 1028/TD-PCCC gửi Công ty Cổ phần Đ1 tiếp tục yêu cầu điều chỉnh hệ thống phòng cháy chữa cháy.

Ngày 06/4/2024 Phòng C và CHCN công an tỉnh B có biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC.

Đến ngày 09/4/2024 Phòng C và CHCN công an tỉnh B có Công văn số 246/NT-PC07-CTPC gửi Công ty Đ1 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của bị đơn.

Ngày 10/4/2024 bị đơn có công văn gửi Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng.

Ngày 11/4/2024 bị đơn gửi Sở Xây dựng xin nghiệm thu công trình và được phiếu hẹn ngày 13/5/2024.

Ngày 03/5/2024 Cục G về chất lượng công trình xây dựng thuộc Sở Xây dựng có Công văn số 61 chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình của chủ đầu.

Ngày 03/5/2024, Công ty Đ1 phát hành và gửi Thông báo bàn giao căn hộ số 157/676/2024/TB-TL về việc tổ chức bàn giao căn hộ số A27-15 tại dự án Chung cư T đến bà Ô theo quy định.

Các ngày 11/6/2024, 20/7/2024 và ngày 01/8/2024 Công ty Đ1 liên tục phát hành và gửi thông báo về việc thanh toán nợ đến hạn/quá hạn và lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký kết cho bà Ô Như Ý theo quy định tuy nhiên, đến nay vẫn chưa khắc phục vi phạm. Ngoài ra, bị đơn cũng gặp sự kiện bất khả kháng phải thay đổi thiết kế phòng cháy chữa cháy của cơ quan nhà nước như trên. Bị đơn có thông báo việc gặp sự kiện bất khả kháng trên tại chung cư cho khách hàng và mong mọi người thông cảm. Vì các lý do trên nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn luôn mong muốn nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn đồng ý làm lại ngày bàn giao mới cho nguyên đơn, bị đơn không phạt bất kỳ khoản tiền chậm thanh toán nào.

Do bà Ô yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán nên bị đơn có yêu cầu phản tố:

Buộc bà Ô chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Đ1 số tiền 192.437.064 đồng trong đó: Phạt vi phạm hợp đồng là 85.527.584 đồng, bồi thường thiệt hại 106.909.480 đồng.

Buộc bà Ô hoàn trả lại cho Công ty Đ1 khoản tiền lãi suất Công ty Đ1 đã thanh toán thay cho bà Ô Như Ý tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 với tổng số tiền là 96.653.289 đồng.

Nếu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân Hàng OCB: Căn cứ theo quy định tại khoản 4.1 Điều 4 và khoản 4.2 Điều 4 Thỏa thuận ba bên thì nay bị đơn không chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng O về việc kê biên, phát mãi tài sản.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP P1 trình bày: Ông Huỳnh Thiện D và bà Ô đã ký kết với Ngân hàng TMCP P1 Hợp đồng tín dụng số ST22005322/2022/NTB/HĐTD ngày 11/03/2022 và Khế ước nhận nợ số ST22005322.01/2022/NTB/KUNN ngày 12/03/2022 để vay vốn tại OCB:

+ Số tiền vay: 480.271.560 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua căn hộ; thời hạn vay: 240 tháng; lãi suất vay: 8,2%/năm, lãi suất có điều chỉnh, + lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số ST22005322/2022/NTB/HĐTC ngày 11/03/2022 giữa OCB với ông Huỳnh Thiện D và bà Ô là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng là căn hộ chung cư tại căn hộ S, tầng B, Block A, thuộc dự án chung cư T tại thửa đất số 1111, tờ bản đồ số DC 150 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HDMB- CHCC-TG ngày 05/02/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Ô, bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Hiện nay bà Ô và ông Huỳnh Thiện D chưa vi phạm việc thanh toán, tuy nhiên do việc tranh chấp trên ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của O. Nay ngân hàng khởi kiện:

1.1 Buộc ông Huỳnh Thiện D và bà Ô thanh toán cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số ST22005322/2022/NTB/HĐTD ngày 11/03/2022 tạm tính đến ngày 19/9/2025 là 432.225.037 đồng trong đó: Nợ gốc: 428.311.560 đồng, nợ lãi: 3.913.477 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 20/9/2025 cho đến khi ông Huỳnh Thiện D và bà Ô hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P1.

1.2 Nếu ông Huỳnh Thiện D và bà Ô không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST22005322/2022/NTB/HĐTC ngày 11/03/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng là căn hộ chung cư tại căn hộ S, tầng B, Block A, thuộc dự án chung cư T tại thửa đất số 1111, tờ bản đồ số DC 150 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HDMB-CHCC-TG ngày 5/2/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông/bà Ô, bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Do nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nên Ngân hàng O mới có yêu cầu độc lập, nếu các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ thì Ngân hàng O tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập trên.

Tại Bản án số 258/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ô Như Ý đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 đối với việc yêu cầu bà Ô phải thanh toán các khoản phạt và khoản lãi suất mà bị đơn đã thanh toán thay cho bà Ô, tổng cộng: 289.090.353 đồng.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P1 đối với nguyên đơn bà Ô về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn bà Ô có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng mua bán nhà, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nhận và các khoản phạt, bồi thường thiệt hại theo hợp đồng, tiền lãi suất chậm trả do chậm thanh toán.

Kê biên căn hộ A27-15 là tài sản bảo đảm trong hợp đồng, yêu cầu chủ đầu tư thực hiện việc thanh toán nếu thua kiện để nguyên đơn trả tiền cho ngân hàng, nếu không thực hiện sẽ bị ngân hàng trích tiền từ tài khoản của họ thì hành cần trừ phần nợ nguyên đơn đang vay.

Ngày 13/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Nguyên đơn bà Ô và bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 thống nhất tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HĐMB-CHCC-TG và các phụ lục đính kèm đối với căn hộ: A27-15, tại tầng B, tòa nhà B: A thuộc dự án Chung cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Loại căn hộ: 1 PN+1; Diện tích sử dụng: 39,2 m<sup>2</sup>; Diện tích sàn xây dựng: 42 m<sup>2</sup>;

- Nguyên đơn bà Ô và ông Huỳnh Thiện D có nghĩa vụ thanh toán số tiền đợt 3 là 267.273.700 đồng cho Công ty Cổ phần Đ1.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 bàn giao căn hộ nêu trên cho nguyên đơn bà Ô sau khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền 267.273.700 đồng; Công ty Cổ phần Đ1 và bà Ô hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà Ô, ông Huỳnh Thiện D. Bà Ô, ông Huỳnh Thiện D có nghĩa vụ thanh toán 5% số tiền còn lại theo hợp đồng là 53.454.740 đồng trong vòng 15 ngày sau khi nhận thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

- Các nghĩa vụ khác được tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HĐMB-CHCC-TG và các phụ lục đính kèm.

- Bà Ô, ông Huỳnh Thiện D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số ST22005322/2022/NTB/HĐTD ngày 11/03/2022 cho Ngân hàng TMCP P1. Trường hợp bà Ô, ông Huỳnh Thiện D vi phạm nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST22005322/2022/NTB/HĐTC ngày 11/03/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng là căn hộ chung cư tại căn hộ S, tầng B, Block A, thuộc dự án chung cư T tại thửa đất số 1111, tờ bản đồ số DC 150 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HĐMB-CHCC-

TG ngày 05/02/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông/bà Ô, bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

- Về án phí sơ thẩm: bị đơn tự nguyện chịu; Án phí phúc thẩm: nguyên đơn chịu theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thoả thuận với nhau về việc quyết toàn bộ vụ án, việc thoả thuận của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thoả thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Việc thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[3] Về án phí phúc thẩm, nguyên đơn là người kháng cáo phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ các Điều 147, 148, 300, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Nguyên đơn bà Ô và bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 thống nhất tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HĐMB-CHCC-TG ngày 05/02/2022 và các phụ lục đính kèm đối với căn hộ: A27-15, tại tầng B, tòa nhà B: A thuộc dự án Chung cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Loại căn hộ: 1 PN+1; diện tích sử dụng: 39,2 m<sup>2</sup>; Diện tích sàn xây dựng: 42 m<sup>2</sup>;

- Nguyên đơn bà Ô và ông Huỳnh Thiện D có nghĩa vụ thanh toán số tiền đợt 3 là 267.273.700 đồng cho Công ty Cổ phần Đ1.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 bàn giao căn hộ nêu trên cho nguyên đơn sau khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền 267.273.700 đồng; Công ty Cổ phần Đ1 và bà Ô, ông Huỳnh Thiện D hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà Ô, ông Huỳnh Thiện D. Bà Ô, ông Huỳnh Thiện D có nghĩa vụ thanh toán 5% số tiền còn lại theo hợp đồng là 53.454.740 đồng trong vòng 15 ngày sau khi nhận thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

- Các nghĩa vụ khác được tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HĐMB-CHCC-TG và các phụ lục đính kèm.

- Bà Ô, ông Huỳnh Thiện D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số ST22005322/2022/NTB/HĐTD ngày 11/03/2022 cho Ngân hàng TMCP P1. Trường hợp bà Ô, ông Huỳnh Thiện D vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên,

phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST22005322/2022/NTB/HĐTC ngày 11/03/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng là căn hộ chung cư tại căn hộ S, tầng B, Block A, thuộc dự án chung cư T tại thửa đất số 1111, tờ bản đồ số DC 150 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A27-15/2022/HDMB-CHCC-TG ngày 05/02/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Ô, bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

### 3. Về án phí sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 7.527.259 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001200 ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh). Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền 7.227.259 đồng (bảy triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi chín đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P1 số tiền 10.720.790 đồng (mười triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, bảy trăm chín mươi đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001499 ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho bà Ô số tiền 20.112.051 đồng (hai mươi triệu, một trăm mười hai nghìn, không trăm năm mươi một đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002613 ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Ô phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023293 ngày 06/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. 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 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND Thành phố HCM;
- TAND khu vực 16 – TP HCM;
- VKSND khu vực 16, TP HCM;
- P THADS khu vực 16 – TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Nguyễn Văn Huỳnh**

