

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 84/2026/DS-PT
Ngày 31 – 3 – 2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31-3-2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2025/TLPT-DS ngày 01-12-2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2026/QĐ-PT ngày 25-02-2026 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Cao Kỳ U**, sinh năm 1997; địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố H; địa chỉ liên hệ: 1 T, phường C, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo uỷ quyền:* ông Nguyễn Anh M; sinh năm 2001; địa chỉ: thôn Đ, xã Q, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Số F đường B tháng I, phường H, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền ngày 20-5-2025 tại Văn phòng C; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Bà Nguyễn Thu H; Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Số A T, phường C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần Đ**; địa chỉ: Số C T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ Văn phòng đại diện: Số B T, phường N, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Huỳnh Phan Thiên P; sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ D, phường T, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: F B, phường C, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền ngày 13-01-2026; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Q, địa chỉ: Số B L, phường H, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Văn T; chức vụ: Trưởng bộ phận Phòng xử lý nợ miền B và ông Dương Hồ V; chức vụ: Chuyên viên Phòng xử lý nợ miền B; cùng địa chỉ: A N, phường P, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền số 7121/2025/UQ-BĐH.NCB ngày 26-9-2025; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* ***Nguyên đơn - bà Cao Kỳ U trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:***

Ngày 08-6-2022, bà Cao Kỳ U và Công ty Cổ phần Đ (“Công ty Đ”) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 064/2022/1502/01/HĐMB/TSR (“Hợp đồng”) đối với căn hộ số 1502 thuộc Dự án chung cư T có địa chỉ tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10, khu B thuộc Khu dân cư N, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Theo thỏa thuận tại Điều 8 và Phụ lục 3 Hợp đồng, thời hạn bàn giao căn hộ vào Quý III năm 2023. Tuy nhiên đến nay đã chậm trễ hơn 01 năm so với thời hạn nhưng Công ty Đ vẫn chưa thực hiện việc bàn giao căn hộ cho bà. Căn cứ Điều 8.2, Điều 12.2, Điều 15.1.c Hợp đồng, bà có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với Công ty Đ và yêu cầu The S phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền đã thanh toán và phạt vi phạm.

Ngày 31-8-2024, bà đã có thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty Đ hoàn trả/thanh toán cho bà với số tiền tạm tính là: 4.354.821.473 VNĐ trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo (bao gồm: tiền đã thanh toán, tiền phạt lãi chậm trễ bàn giao và phạt vi phạm tương ứng với mức phạt 30% giá trị Hợp đồng).

Theo thông tin vận đơn của đơn vị Viettel Post, phía Công ty Đ đã nhận được thông báo vào ngày 04-9-2024, do đó Hợp đồng đương nhiên được chấm dứt vào ngày 04-9-2024 theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời, Công ty Đ có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền mà bà đã thanh toán và khoản tiền phạt vi phạm.

Ngày 18-11-2024 Công ty Đ có văn bản phúc đáp số 172/2024/YB/TS-PKD thể hiện Công ty Đ đã nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và không có khả năng thanh toán/hoàn trả cho bà. Đến nay, đã quá 06 tháng kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả/thanh toán (tính từ ngày

04-9-2024), mặc dù phía luật sư của bà đã phát đi thông báo, văn bản đề nghị làm việc với Công ty Đ nhưng phía Công ty Đ không thiện chí hợp tác giải quyết và vẫn không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả/thanh toán nêu trên.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Đ1 (gọi tắt là N) là đơn vị đứng ra cam kết bảo lãnh cho Công ty Đ theo “Thư cam kết tài trợ vốn và phát hành bảo lãnh ngân hàng ngày 03-9-2019”. Nội dung cam kết thể hiện:

“Nội dung cam kết:

(ii): Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho Chủ đầu tư khi không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng mua căn hộ thuộc dự án;”

Và tại mục “Căn cứ” của Hợp đồng có viện dẫn thỏa thuận “ *Thỏa thuận cấp bảo lãnh số 036/22/HĐBL – 9223 ngày 30 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty cổ phần Đ và Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ1*”. Tuy nhiên, bà không được nắm Hợp đồng bảo lãnh giữa Công ty Đ và Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ1 gây khó khăn trong việc tiếp cận thông tin liên quan đến nội dung bảo lãnh giữa hai đơn vị.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà U đề nghị Tòa án giải quyết cho bà các yêu cầu sau:

Một là, nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ các khoản tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn với tổng số tiền: 2.880.915.225 đồng kèm theo các biên lai mà nguyên đơn đã cung cấp.

Hai là, nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm trễ bàn giao Căn hộ với số tiền: 351.471.657 VNĐ Thời gian chậm bàn giao tính từ ngày 01-01-2024 đến ngày 04-9-2024 là 244 ngày, với mức lãi suất 0,05%/ngày trên số tiền đã thanh toán là 2.880.915.225 VNĐ

Ba là, nghĩa vụ thanh toán phạt vi phạm hợp đồng với số tiền: 1.122.434.591 đồng.

- Giá bán căn hộ: 3.741.448.636 đồng (Chưa VAT)
- Cách tính: 30% / Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế VAT
- Phép tính: 30% x 3.741.448.636 đồng

Ngày 04-9-2025, bà U có bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc Công ty Đ có nghĩa vụ trả lãi chậm trả cho bà với số tiền tạm tính từ ngày 05-10-2024 đến ngày 26-8-2025 là: 382.991.474 đồng

Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả/thanh toán là 4.737.812.947 đồng.

Đồng thời, yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Đ1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán/hoàn trả thay cho Công ty Cổ phần Đ trong trường hợp Công ty Cổ phần Đ không có khả năng thanh toán/hoàn trả cho bà.

*** Bị đơn – Công ty Cổ Phần Đ có người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:**

- Đối với việc thực hiện nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Hợp đồng

Ngày 08-6-2022, Công ty Đ và bà U ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 064/2022/1502/HĐMB/TSR (“Hợp đồng”).

Theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng: “*Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào thời gian theo đúng quy định tại phụ lục 03 Hợp đồng này. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua.*” Theo quy định tại Phụ lục 03 của Hợp đồng, thời hạn bàn giao căn hộ là tháng 9-2023. Như vậy, ngày cuối cùng Công ty Đ phải bàn giao căn hộ cho bà U là ngày 29-12-2023.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Công ty Đ vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà U.

Vì vậy, Công ty Đ thừa nhận đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà U theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng.

- Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà U

Theo quy định tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng:

“(a) *Nếu hết thời gian gia hạn bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Hợp đồng, Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải chịu phạt 0.05%/ ngày cho mỗi ngày chậm bàn giao trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán.*

(b) *Sau 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hết thời gian gia hạn bàn giao, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán.*

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Ngày C), Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán cùng với một khoản phạt vi phạm tương đương 30% Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế VAT cộng với tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại mục (a) Điều 12.2 này và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt hợp đồng cho Bên Mua theo quy định pháp luật.”

Căn cứ theo quy định trên của Hợp đồng, Công ty xin có ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của bà U như sau:

- Đối với yêu cầu buộc Công ty Đ phải hoàn trả cho bà U số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng là: 2.880.915.450 đồng.

Công ty Đ đồng ý với yêu cầu này của bà U theo quy định tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty Đ phải thanh toán cho bà U số tiền phạt lãi chậm trễ bàn giao căn hộ tạm tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng 04-9-2024 là: 351.471.657 đồng và yêu cầu buộc Công ty Đ phải thanh toán cho bà U số tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 30% Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế VAT với số tiền tạm tính là: 1.122.434.591 đồng.

Theo quy định tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng, khi Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ bàn giao, Công ty Đ phải chịu các khoản phạt sau:

+ Thứ nhất, phạt vi phạm tương đương 30% Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế VAT.

+ Thứ hai, phạt lãi 0.05%/ ngày cho mỗi ngày chậm bàn giao trên tổng số tiền bà U đã thanh toán.

Xét thấy, hoạt động mua bán căn hộ của The S là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật thương mại 2005: *“Hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác.”*

Vì vậy, đối với mức phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ, cần áp dụng quy định về mức phạt vi phạm quy định tại Điều 301 Luật thương mại 2005, cụ thể: *“Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thoả thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm.”*

Điều này có nghĩa là, đối với việc vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Công ty Đ, Hợp đồng có thể quy định nhiều khoản phạt khác nhau nhưng tổng mức phạt vi phạm tối đa là 8% giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm. Việc Hợp đồng quy định Công ty Đ phải trả hai khoản tiền phạt khác nhau vượt quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Chính vì vậy, tổng số tiền phạt vi phạm Công ty Đ đồng ý thanh toán cho bà U là 8% giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế VAT: $3.741.448.636 \times 8\% = 299.315.891$ đồng.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty Đ phải thanh toán tiền phạt lãi chậm trả tạm tính từ ngày 05-10-2024 đến ngày 26-8-2025 là: 382.991.474 đồng.

Xét thấy, bà U có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này sau ngày tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Theo quy định tại giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07-4-2017 thì yêu cầu thanh toán lãi chậm trả của bà U hoàn toàn khác với các yêu cầu khởi kiện ban đầu, bao gồm: yêu cầu hoàn trả khoản tiền đã thanh toán và yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng. Yêu cầu thanh toán lãi chậm trả của bà U đã làm phát sinh quan hệ pháp luật tranh chấp mới về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Đồng thời, Hợp đồng cũng không có bất kỳ quy định nào về việc Công ty Đ phải thanh toán tiền lãi chậm trả cho bà U khi không hoàn trả tiền và thanh toán tiền phạt vi phạm đúng quy định. Vì vậy, yêu cầu *“buộc Công ty Đ phải thanh toán tiền phạt lãi chậm trả tạm tính từ ngày 05-10-2024 đến ngày 26-8-2025 là: 382.991.474 đồng.”* của bà U đã vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Kính đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu khởi kiện này của bà U.

Từ những nội dung đã trình bày trên đây, Công ty kính đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bao gồm:

- Buộc Công ty Đ phải hoàn trả cho bà U số tiền đã thanh toán theo hợp đồng là: 2.880.915.450 đồng;

- Buộc Công ty Đ thanh toán cho bà U tiền phạt vi phạm hợp đồng là 8% giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế VAT: 299.315.891 đồng.

Tổng số tiền mà Công ty Đ phải thanh toán cho bà U là: 3.180.231.341 đồng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện Ngân hàng TMCP Q có người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:***

Việc bà Cao Kỳ U khởi kiện và yêu cầu N thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán hoàn trả thay Công ty CP Đ trong trường hợp Công ty không có khả năng thanh toán/hoàn trả là không có cơ sở, cụ thể:

Theo hồ sơ khởi kiện bà U cung cấp cho Tòa án (bản pho tô) gồm: “Thư cam kết tài trợ vốn và phát hành bảo lãnh ngân hàng ngày 03-9-2019 của N - Chi nhánh Đ1 gửi Công ty Đ”. Tại nội dung văn bản này nêu rõ: Việc NCB xem xét tài trợ vốn/cấp bảo lãnh tài chính theo Thư này chỉ được thực hiện khi Bên được tài trợ vốn/Bên được bảo lãnh đáp ứng đầy đủ các điều kiện cấp tín dụng/bảo lãnh, điều kiện đảm bảo cấp tín dụng/bảo lãnh theo quy định hiện hành của N và pháp luật.

Như vậy, theo văn bản này, không phải đương nhiên NCB tài trợ vốn và phát hành bảo lãnh cho Công ty Đ mà phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện của N và pháp luật. Trong khi đó, đến thời điểm này Công ty Đ chưa đáp ứng được các điều kiện của N và quy định của pháp luật.

Đối với “Biên bản thỏa thuận số 109/2022/BBTT ngày 09-4-2022 giữa N, Công ty Đ và bà U”. Nội dung Biên bản này thể hiện N đồng ý cho Công ty Đ được quyền bán và quản lý căn hộ số 1502 của dự án, không có nội dung bảo lãnh hoặc việc N có nghĩa vụ thanh toán/hoàn trả thay Công ty Đ nếu vi phạm hợp đồng đối với bà U, do vậy không có cơ sở để thực hiện.

Đối với “Thỏa thuận cấp bảo lãnh số 036/22/HĐBL-9223 ngày 30-3-2022 giữa N và Công ty Đ” mà trong đơn khởi kiện bà U có viện dẫn không có cơ sở để Tòa án xem xét bởi thỏa thuận cấp Bảo lãnh chỉ là văn bản ghi nhận các thỏa thuận để NCB căn cứ vào đó thực hiện phát hành Cam kết bảo lãnh theo quy định pháp luật, khi Chủ đầu tư và khách hàng vay đáp ứng các điều kiện phát hành theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh. Tuy nhiên, qua rà soát N không phát hành bất kỳ thư bảo lãnh đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nào cho bà U. Do vậy, việc bà U cho rằng N không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và đòi bồi thường là không có cơ sở.

Từ những căn cứ nêu trên, do N chưa phát hành Cam kết bảo lãnh đối với bà U theo quy định pháp luật, nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà U đối với việc yêu cầu N phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán/hoàn trả thay cho Công ty Đ, và giải quyết các yêu cầu khởi kiện khác của bà U theo quy định pháp luật. Rất mong Tòa án xem xét, giải quyết.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 356/2025/QĐ-SCBSBA ngày 20-10-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định:**

Căn cứ vào: Khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025; các Điều 422, 428, 430 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 121 Luật nhà ở năm 2014; 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Bà Cao Kỳ U đối với bị đơn- Công ty CP Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

1 Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 064/2022/1502/01/HĐMB/TSR đối với căn hộ chung cư thuộc dự án chung cư T đã ký giữa bà Cao Kỳ U và Công ty CP Đ.

2 Buộc Công ty CP Đ phải trả cho bà U số tiền tính đến ngày 29-9-2025 là 4.354.821.473 đồng. Cụ thể:

+ Tiền bà Cao Kỳ U đã thanh toán theo Hợp đồng là: 2.880.915.225 đồng.

+ Tiền phạt vi phạm tương đương 30% giá bán Căn hộ chưa bao gồm Thuế VAT: $3.741.448.636 \text{ đồng} \times 30\% = 1.122.434.591 \text{ đồng}$.

+ Tiền lãi chậm trễ bàn giao căn hộ với số tiền tạm tính từ ngày 01-01-2024 đến 04-9-2024 (244 ngày) với mức lãi suất 0,05%/ngày trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán 2.880.915.225 đồng là: 351.471.657 đồng.

3 Không chấp nhận yêu cầu buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán/hoàn trả thay cho Công ty Cổ phần Đ trong trường hợp Công ty Cổ phần Đ không có khả năng thanh toán cho bà U.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ do chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quy định về thi hành án của các đương sự.

*** Đơn kháng cáo:**

Ngày 21-12-2025, Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có Đơn kháng cáo cho rằng một phần bản án sơ thẩm tuyên chưa đúng với quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác định tổng số tiền phạt vi phạm Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 8% giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là $3.741.448.636 \times 8\% = 299.315.891 \text{ đồng}$.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ do không có căn cứ pháp luật và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo Công ty Cổ phần Đ (viết tắt “Công ty Đ”) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn không có mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm mà không bị coi là từ bỏ quyền kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q cũng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.2] Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng đã xét xử: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 064/2022/1502/01/HĐMB/TSR đối với căn hộ chung cư thuộc dự án chung cư T đã ký giữa bà Cao Kỳ U và Công ty CP Đ; Buộc Công ty Đ phải trả cho bà Cao Kỳ U số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng là 2.880.915.225 đồng; Không chấp nhận yêu cầu buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán/hoàn trả thay cho Công ty Đ trong trường hợp Công ty Đ không có khả năng thanh toán cho bà U. Đây là các quyết định không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét phần quyết định về: Tiền phạt vi phạm tương đương 30% giá bán Căn hộ chưa bao gồm Thuế VAT: $3.741.448.636 \text{ đồng} \times 30\% = 1.122.434.591 \text{ đồng}$ và T1 lãi chậm trễ bàn giao căn hộ với số tiền tạm tính từ ngày 01-01-2024 đến 04-9-2024 (244 ngày) với mức lãi suất 0,05%/ngày trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán 2.880.915.225 đồng là: 351.471.657 đồng.

[2] Xét Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ:

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 064/2022/1502/01/HĐMB/TSR ngày 08-6-2022 giữa bà Cao Kỳ U và Công ty Cổ phần Đ đối với căn hộ số 1502 thuộc Dự án chung cư T, địa chỉ tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10, khu B thuộc Khu dân cư N, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện, nên có giá trị để các bên thực hiện.

Theo thoả thuận của các bên tại Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 064 và Phụ lục 3 thì thời hạn cuối cùng mà Công ty Đ phải bàn giao căn hộ cho bà Cao Kỳ U là ngày 29-12-2023. Tuy nhiên, đến thời hạn này Công ty Đ đã không thể bàn giao căn hộ. Tại đơn kháng cáo, Công ty Đ không đề cập đến lý do chậm bàn giao căn hộ mà chỉ yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác định tổng số tiền phạt vi phạm Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 8% giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là $3.741.448.636 \times 8\% = 299.315.891$ đồng.

Xét nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 064, tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 quy định: *Trong vòng 30 ngày kể từ ngày bên mua tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng bên bán phải hoàn trả cho bên mua các khoản bên mua đã thanh toán cùng với một khoản phạt vi phạm hợp đồng tương đương 30% giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế VAT cộng với tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại mục (a) điều 12.2.*

Mục (a) điều 12.2 được viện dẫn ở trên quy định: *Tiền phạt chậm bàn giao là 0,05%/ngày cho mỗi ngày chậm bàn giao trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán.*

Như vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 064 đã ghi nhận những thoả thuận mà các bên cam kết phải thực hiện khi chấm dứt hợp đồng và chế tài khi bên bán chậm bàn giao căn hộ. Do Bên bán Công ty Đ vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ nên Bên mua bà Cao Kỳ U đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và khởi kiện yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán các quyền lợi mà bên mua được hưởng là theo đúng như thoả thuận của các bên. Nay, Công ty Đ lại trình bày chỉ chấp nhận thanh toán cho bà U tổng số tiền phạt vi phạm là 8% giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định của Luật Thương mại là không phù hợp với nội dung thoả thuận của các bên tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 064/2022/1502/01/HĐMB/TSR ngày 08-6-2022. Đồng thời, Luật Thương mại điều chỉnh đối với cá nhân, tổ chức hoạt động thương mại nhằm mục đích sinh lợi trong khi Phụ lục 01 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 064 đã nêu rõ mục đích căn hộ mà các bên đang mua bán là “Đề ở” nên Công ty Đ yêu cầu áp dụng Luật Thương mại là không có cơ sở.

Toà án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Kỳ U đối với Công ty Đ về số tiền phạt vi phạm tương đương 30% giá bán Căn hộ chưa bao gồm Thuế VAT là 1.122.434.591 đồng và tiền lãi chậm trễ bàn giao căn hộ với số tiền tạm tính từ ngày 01-01-2024 đến 04-9-2024 (244 ngày) với mức lãi suất 0,05%/ngày trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán là 351.471.657 đồng; là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm Công ty CP Đ phải chịu do không được chấp nhận đơn kháng cáo.

[3] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 422, 428, 430 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 121 Luật nhà ở năm 2014;
- Nghị quyết 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:

I. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty CP Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Bà Cao Kỳ U đối với bị đơn- Công ty CP Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 064/2022/1502/01/HĐMB/TSR đối với căn hộ chung cư thuộc dự án chung cư T đã ký giữa bà Cao Kỳ U và Công ty CP Đ.

1.2. Buộc Công ty CP Đ phải trả cho bà U số tiền tính đến ngày 29-9-2025 là 4.354.821.473 đồng (*Bốn tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm bảy mươi ba đồng*). Cụ thể:

+ Tiền bà Cao Kỳ U đã thanh toán theo Hợp đồng là: 2.880.915.225 đồng.

+ Tiền phạt vi phạm tương đương 30% giá bán Căn hộ chưa bao gồm Thuế VAT: 3.741.448.636 đồng x 30% = 1.122.434.591 đồng.

+ Tiền lãi chậm trễ bàn giao căn hộ với số tiền tạm tính từ ngày 01-01-2024 đến 04-9-2024 (244 ngày) với mức lãi suất 0,05%/ngày trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán 2.880.915.225 đồng là: 351.471.657 đồng.

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.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán/hoàn trả thay cho Công ty Cổ phần Đ trong trường hợp Công ty Cổ phần Đ không có khả năng thanh toán cho bà U.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn – Công ty CP Đ phải chịu 112.354.821

đồng (*Một trăm mười hai triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm hai mươi một đồng*).

Hoàn trả lại cho nguyên đơn- bà Cao Kỳ U số tiền tạm ứng án phí 56.307.772 đồng (*Năm mươi sáu triệu, ba trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi hai đồng*) theo biên lai thu số 003666 ngày 25-4-2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty CP Đ phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004878 ngày 04-11-2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

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

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- THADS Thành phố Đà Nẵng;
- TAND KV2-ĐN;
- Phòng THADS KV2-ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Thanh Mai