

Bản án số: 797/2026/DS-PT
Ngày: 23-4-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 20, 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1051/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4050/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 4940/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Thị Tường V, sinh năm: 1978; địa chỉ thường trú: số C, tổ B, khu phố C, phường B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ tạm trú: số G, đường N KDC B, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1993; địa chỉ: số C, tổ B, khu phố C, phường B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 17/9/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Trọng N, sinh năm 1969; địa chỉ: B, khu phố Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là

Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: Ô, lô B, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Mai Yến K, sinh năm 1992; địa chỉ: số B, X, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 22/01/2026). Có đơn đề nghị xét xử mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Công ty Cổ phần T2; địa chỉ: số B, đường P, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần T2: Bà Nguyễn Thị Hải C, sinh năm 1996; địa chỉ: số B, đường X, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 02/4/2026). Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thị Tường V; bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 15/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/4/2022, bà Nguyễn Trần Thị Tường V (sau viết tắt là bà V) và Công ty Cổ phần Đ (sau viết tắt là Công ty Đ) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A15-20/2022/HĐMB-CHCC-TG và các phụ lục đính kèm. Mã căn hộ A15-20, tại tầng 15, tòa nhà B: A thuộc dự án Chung cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; loại căn hộ: STU 1; diện tích sử dụng: 29,6m²; giá trị hợp đồng là 1.071.948.200 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã thanh toán tiền qua các đợt, cụ thể như sau:

Đợt 01: Thanh toán đầu tiên 15% giá trị ngay khi ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 26/4/2022 thanh toán. Thực tế thanh toán cụ thể như sau: Ngày 25/4/2022 thanh toán 160.792.230 đồng (thanh toán trước hạn 01 ngày).

Đợt 02: Thanh toán 10% giá trị hợp đồng thời hạn trong 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 26/5/2022 thanh toán. Thực tế thanh toán cụ thể như sau: Ngày 30/5/2022 thanh toán 100.000.000 đồng; ngày 31/5/2022 thanh toán 7.194.820 đồng (trễ 5 ngày).

Đợt 03: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 75 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 10/7/2022 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 03/7/2022 thanh toán 53.597.410 đồng (thanh toán trước hạn 07 ngày).

Đợt 04: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 24/8/2022 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 24/8/2022 thanh toán 53.597.410 đồng (thanh toán đúng hạn).

Đợt 05: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 165 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 08/10/2022 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 02/10/2022 thanh toán 50.000.000 đồng, ngày 03/10/2022 thanh toán 3.597.410 đồng (thanh toán trước hạn 5 ngày).

Đợt 06: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 210 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 22/11/2022 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 22/11/2022 thanh toán 50.000.000 đồng, ngày 23/11/2022 thanh toán 3.591.410 đồng (thanh toán đúng hạn).

Đợt 07: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 255 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 06/1/2023 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 02/1/2023 thanh toán 50.000.000 đồng, ngày 03/1/2023 thanh toán 3.591.410 đồng (thanh toán trước hạn 3 ngày).

Đợt 08: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 300 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 20/2/2023 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 05/2/2023 thanh toán 3.597.410 đồng, ngày 06/2/2023 thanh toán 50.000.000 đồng (thanh toán trước hạn 14 ngày).

Đợt 09: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 345 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 06/4/2023 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 07/4/2023 thanh toán 50.000.000 đồng, ngày 08/4/2023 thanh toán 3.591.410 đồng (thanh toán trễ hạn 2 ngày).

Đợt 10: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 390 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 21/5/2023 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 30/5/2023 thanh toán 50.000.000 đồng, ngày 31/5/2023 thanh toán 3.591.410 đồng (thanh toán trễ hạn 10 ngày).

Đợt 11: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng thời hạn trong 435 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể ngày 05/7/2023 thanh toán. Thực tế thanh toán ngày 24/7/2023 thanh toán 50.000.000 đồng, ngày 25/7/2023 thanh toán 3.591.410 đồng (thanh toán trễ hạn 20 ngày).

Đợt 12: Chưa thanh toán vì vào ngày 25/10/2024 bên mua đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng do bên mua chậm bàn giao căn hộ.

Căn cứ theo Điều 1 khoản 1.21, khoản 1.22 của Hợp đồng mua bán căn hộ thì ngày bàn giao dự kiến là ngày 25/7/2023 và ngày bàn giao cam kết là ngày 23/10/2023 nhưng đến nay Công ty Đ vẫn không bàn giao và không có thông báo về việc giao căn hộ cho bà V. Ngày 25/10/2023, nguyên đơn đã gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán. Ngày 12/01/2024, nguyên đơn tiếp tục gửi thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán và đề nghị Công ty Đ thanh toán số tiền cho bên nguyên đơn nhưng không được giải quyết. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A15-20/2022/HĐMB-CHCC-TG ngày 26/4/2022 và 04 Phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04 giữa bà Nguyễn Trần Thị Tường V với Công ty Cổ phần Đ.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho bà V số tiền đã thanh toán 750.363.740 đồng; phạt vi phạm hợp đồng 8% giá bán căn hộ là 85.755.856 đồng; tiền bồi thường thiệt hại 10% giá bán căn hộ 107.194.820 đồng; phạt chậm trễ thanh toán vi phạm hợp đồng 201.969.818 đồng ($750.363.740 \times 0,04\% \times 667$ ngày, tạm tính từ ngày 24/11/2023 đến ngày 22/9/2025). Tổng cộng là 1.145.284.234 đồng.

Đối với đơn phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng mua căn hộ số A15-20/2022/HĐMB-CHCC-TG và các phụ lục đính kèm.

Theo quy định tại Hợp đồng thì đến nay bà Nguyễn Trần Thị Tường V phải thanh toán cho Công ty Đ số tiền: 1.018.350.790 đồng, tương đương với tỷ lệ 70% tổng giá trị hợp đồng, theo tiến độ thời gian thanh toán thực tế tại bảng kê như sau:

Đợt	Số tiền	Ngày đến hạn	Ngày thanh toán thực tế	Số ngày trễ
1	160.792.23 0	26/4/2022	25/4/2022	0
2	100.000.00 0	26/5/2022	30/5/2022	5
	7.194.820		31/5/2022	
3	53.597.410	10/7/2022	04/07/2022	0
4	53.597.410	24/8/2022	24/08/2022	0
5	53.597.410	08/10/2022	03/10/2022	0
6	50.597.410	22/11/2022	22/11/2022	1
	3.597.410		23/11/2023	
7	53.597.410	20/2/2023	03/01/2023	0
8	53.597.410	20/2/2023	06/02/2023	0
9	50.597.410	06/4/2023	07/4/2023	4
	3.597.410		10/4/2023	
10	53.597.410	21/5/2023	31/05/2023	10

	50.000.000	05/7/2023	24/7/2023	
11	3.597.410	20/2/2023	25/7/2023	20
12	267.987.05 0	13/5/2024		500
13	53.597.410	Giao giấy chứng nhận		
	Tổng: 1.071.948.200			540

Đối chiếu với tiến độ thanh toán của Hợp đồng và ngày thanh toán thực tế bà Nguyễn Thị Tường V đã trễ hạn thanh toán các đợt tạm tính đến ngày 23/7/2025 với tổng số ngày là: 540 ngày 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 (sau 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, thủ tục nghiệm thu công trình bị chậm trễ, cụ thể như sau:

Ngày 09/5/2020, Phòng C1 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 và nhà thầu H1 ký Hợp đồng xây dựng số 37/2020/HĐXD/TL-HB ngày 06/11/2020 với 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 V ký hợp đồng mua bán (ngày 26/4/2022) là đã hoàn thành phần kết cấu chuyển sang phân hoàn thiện.

Ngày 11/5/2022, bị đơn và nhà thầu Công ty Cổ phần T3 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 C1 và CHCN đã có Công văn số 549/TD-PCCC gửi bị đơn đề yêu cầu điều chỉnh lại thiết kế phòng cháy, chữa cháy (thời gian trên áp dụng thông tư 06/2021 ngày 19/5/2021 theo QCVN 06:2021/BXD).

Ngày 11/5/2023, bị đơn và nhà thầu ký Thỏa thuận bổ sung số 03 để 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, hai bên 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 Đ có Công văn số 286/2023/ĐĐN-TL gửi Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an tỉnh B.

Ngày 05/10/2023, Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an tỉnh B gửi Công ty Đ v/v chỉnh sửa bổ sung về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế, kỹ thuật (lần 01), do sau khi xảy ra sự cố cháy Karaoke A tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 14/11/2023, Công ty Đ 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 Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an tỉnh B có Công văn số 1512/TD-PCCC gửi Công ty Đ 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 Đ 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 Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an tỉnh B có Công văn số 1028/TD-PCCC gửi Công ty Đ tiếp tục yêu cầu điều chỉnh hệ thống phòng cháy, chữa cháy.

Ngày 06/4/2024, Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an tỉnh B có biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy.

Đến ngày 09/4/2024, Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an tỉnh B có Công văn số 246/NT-PC07-CTPC gửi Công ty Đ 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 đã 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 đã có Công văn số 61 chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình của chủ đầu tư.

Ngày 03/5/2024, Công ty Đ 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 V theo quy định nhưng bà V không đến nhận bàn giao căn hộ. Do đó, bà V đã vi phạm khoản 12.3 Điều 12 Hợp đồng cụ thể: *“Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, mà quá 30 (ba mươi) ngày Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ, thanh toán cho Bên Mua như nội dung hai bên thỏa thuận tại Điểm (b) Khoản 12.1 Điều 12 Hợp đồng này”*.

Công ty Đ xác định không vi phạm nghĩa vụ về thời hạn bàn giao căn hộ theo quy định của hợp đồng: Theo Hợp đồng các bên có thỏa thuận về điều kiện giao nhận căn hộ A, căn hộ C, tại điểm c khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng như sau: *“Bên Mua đã đóng đủ tối thiểu 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này, đồng thời Bên Mua đã nộp 2% (hai phần trăm) giá bán căn hộ (chưa bao gồm VAT) cho phần tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”*. Theo thỏa thuận nói trên khi đến thời gian nhận bàn giao căn hộ bà V phải có nghĩa vụ thanh toán tối thiểu 95% giá bán căn hộ nhưng tại thời điểm này bà V chỉ mới thanh toán đến 70% giá trị hợp đồng. 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. Vì các lý do trên, 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.

Do đó, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: Buộc bà Nguyễn Trần Thị Tường V chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là: 192.950.676 đồng, trong đó: Phạt vi phạm hợp đồng là 85.755.856 đồng và bồi thường thiệt hại là: 107.194.820 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T2 trình bày:

Công ty Cổ phần T2 chỉ là đơn vị thu hộ các khoản thanh toán liên quan đến dự án Chung cư T theo Hợp đồng ủy quyền số 01/2021/HĐ-UQ ký với Công ty Cổ phần Đ là chủ đầu tư, trong đó có các khoản thanh toán của bà Nguyễn Trần Thị Tường V. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Trần Thị Tường V, Công ty Cổ phần T2 không có ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thị Tường V đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho bà Nguyễn Trần Thị Tường V số tiền 57.627.935 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thị Tường V đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc: Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A15-20/2022/HĐMB-CHCC-TG ngày 26/4/2022 và 04 phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04 giữa Nguyễn Trần Thị Tường V với Công ty Cổ phần Đ. Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho bà V số tiền 943.314.416 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn về việc: Buộc bà Nguyễn Trần Thị Tường V chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là: 192.950.676 đồng (một trăm chín mươi hai triệu chín trăm năm mươi ngàn sáu trăm bảy mươi sáu đồng chẵn).

Ngoài ra, bản ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thị Tường V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A15-20/2022/HĐMB-CHCC-TG ngày 26/4/2022 và 04 Phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04 giữa bà Nguyễn Trần Thị Tường V với Công ty Cổ phần Đ; buộc Công ty Đ và Công ty T2 liên đới thanh toán cho bà V số tiền 1.216.724.702 đồng; điều chỉnh ngày giải quyết chấm dứt hợp đồng là ngày 25/10/2023.

Ngày 06 tháng 10 năm 2025, bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15 tháng 10 năm 2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 15/10/2025 đối với bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo; bị đơn không rút yêu cầu phản tố, không rút yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đến thời điểm thỏa thuận bàn giao căn hộ, bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng, do đó nguyên đơn đã gửi Thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ngày 25/10/2025 về địa chỉ của Công ty T2 được ghi nhận trong Hợp đồng mua bán căn hộ. Bị đơn, Công ty T2 chối bỏ việc nhận được thông báo nhằm vô hiệu hóa quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 27/12/2025, nguyên đơn đã trực tiếp đến văn phòng Công ty Đ để làm việc về việc thông báo chấm dứt hợp đồng đã gửi ngày 25/10/2025, đại diện Công ty Đ

có lập biên bản và cam kết trả lời sau từ 5 đến 7 ngày nhưng vẫn không có bất kỳ thông báo nào cho nguyên đơn.

Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, thời hạn bàn giao thỏa thuận là ngày 24/10/2023 nhưng đến thời điểm này bị đơn không có bất kỳ thông báo nào cho nguyên đơn về việc chậm trễ này. Lý do chậm trễ bị đơn đưa ra do phòng cháy, chữa cháy là lỗi chủ quan của bị đơn, không phải sự kiện bất khả kháng theo Điều 156 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm đã xác định rõ lỗi của bị đơn là chưa nghiệm thu phòng cháy, chữa cháy nên không giao nhà. Bị đơn đưa ra thỏa thuận yêu cầu phạt 5% trên tổng số tiền nguyên đơn đã đóng mới đồng ý trả lại tiền và trả nhiều đợt là hoàn toàn không có căn cứ, trong khi nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điểm b Điều 12.1 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thống nhất trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do xác định sai tư cách tố tụng của bà Hoàng Thị Y. Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm về mặt nội dung do giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc buộc bị đơn phải trả lãi đối với thời gian chậm bàn giao căn hộ trong khi nguyên đơn không khởi kiện. Việc Công ty Đ không bàn giao căn hộ cho nguyên đơn đúng tiến độ thuộc sự kiện bất khả kháng do thay đổi chính sách pháp luật về phòng cháy, chữa cháy. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

Người đại diện hợp pháp của Công ty T2 trình bày: Công ty T2 khẳng định không địa chỉ trụ sở, chi nhánh, văn phòng tại số B, lô C, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên không có nhận thư thông báo nào của nguyên đơn. Công ty T2 đã có đơn yêu cầu Tòa án giám định chữ ký đối với Giấy báo phát do nguyên đơn cung cấp để xác định có phải nhân viên của Công ty hay không nhưng chưa được xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là hợp lệ, trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu quy định của pháp luật nhận thấy, có cơ sở xác định việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ là lỗi của bị đơn, việc thay đổi thiết kế kỹ thuật về phòng cháy, chữa cháy không phải là sự kiện bất khả kháng, do đó yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, đúng quy định và được nộp trong thời hạn quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc xác định tư cách tố tụng của đương sự thấy rằng:

Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Công ty Đ ủy quyền cho ông Trần Nhật H hoặc bà Cao Thị T1 với tư cách là người đại diện hợp pháp của Công ty Đ tham gia tố tụng trong vụ án này theo Giấy ủy quyền số 19/2025/UQ-TL ngày 11/3/2025 (bút lục 167), Giấy ủy quyền này thay thế tất cả các giấy ủy quyền trước đó. Quá trình tố tụng, ông Trần Nhật H trực tiếp tham gia tố tụng.

Theo Biên bản phiên tòa ngày 26/9/2025 (bút lục 447 – 453) và Bản án sơ thẩm số 280/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 thể hiện người tham gia phiên tòa ngày 26/9/2025 là ông Trần Nhật H. Quá trình tranh tụng, do các đương sự đề xuất hòa giải nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để đương sự tự hòa giải, phiên tòa được mở lại vào ngày 30/9/2025. Tuy nhiên, phiên tòa ngày 30/9/2025, ông Trần Nhật H là người đại diện hợp pháp của bị đơn không có mặt mà do bà Hoàng Thị Y tham gia phiên tòa tiếp tục phân hỏi – đáp và tranh luận nhưng tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào xác định Công ty Đ ủy quyền cho bà Y tham gia phiên tòa với tư cách người đại diện hợp pháp của Công ty Đ. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Hoàng Thị Y là người đại diện hợp pháp của bị đơn là không đúng quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã thanh toán 750.363.740 đồng, phạt vi phạm hợp đồng 8% giá bán căn hộ là 85.755.856 đồng, bồi thường thiệt hại 10% giá bán căn hộ 107.194.820 đồng, phạt chậm trễ thanh toán vi phạm hợp đồng 201.969.818 đồng. Yêu cầu này của nguyên đơn căn cứ vào thỏa thuận tại điểm (c) khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ số A15-20/2022/HĐMB-CHCC-TG

ngày 26/4/2022 quy định như sau: “Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng do vi phạm hợp đồng của Bên bán theo quy định tại điểm (b) khoản 12.2 Điều này thì Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, và phạt vi phạm Hợp đồng là 8% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ và phải bồi thường thiệt hại 10% (mười phần trăm) Giá bán Căn hộ trong vòng 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Bên mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng”.

Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm thanh toán là 85.755.856 đồng và bồi thường thiệt hại là: 107.194.820 đồng. Yêu cầu này của bị đơn căn cứ vào thỏa thuận tại khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ số A15-20/2022/HĐMB-CHCC-TG ngày 26/4/2022 quy định như sau: “Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, mà quá 30 (ba mươi) ngày Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ, thanh toán cho Bên Mua như nội dung hai bên thỏa thuận tại Điểm (b) Khoản 12.1 Điều 12 Hợp đồng này”.

Như vậy, kể cả nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 0,04%/ngày theo thỏa thuận tại điểm (a) khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ số A15-20/2022/HĐMB-CHCC-TG ngày 26/4/2022 quy định như sau: “Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá Ngày bàn giao cam kết quy định tại Điều 8.1 của Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt bằng 0,04%/ngày trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền mua Căn hộ Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) đối với thời gian chậm bàn giao Căn hộ tính từ Ngày bàn giao cam kết theo quy định tại Khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào ngày bàn giao thực tế Căn hộ”. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ từ ngày 24/10/2023 đến ngày bàn giao căn hộ ngày 03/5/2024 là 57.627.935 đồng theo điểm (a) khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ là vượt quá yêu cầu khởi kiện của các đương sự.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm có những sai phạm về tố tụng và nội dung nêu trên nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở chấp nhận một phần.

Đối với các yêu cầu của Công ty T2 thấy rằng: tại phiên tòa phúc thẩm Công ty T2 yêu cầu triệu tập Tổng Công ty B, Bru điện phường D tham gia tố tụng và giám định chữ ký của người nhận thư thông báo chấm dứt theo Giấy báo

phát do nguyên đơn cung cấp, tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm quyết định hủy bản án sơ thẩm nên không đặt ra xem xét, khi vụ án được giải quyết lại thì Công ty T2 có quyền yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thị Tường V, kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ và chấp nhận một phần kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 15/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Nguyễn Trần Thị Tường V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032213 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả cho Công ty Cổ phần Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027317 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Trúc

