

Bản án số: 1092/2026/DS-PT
Ngày: 28/5/2026
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 542/2026/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2026/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2599/2026/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6489/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Phú Q, sinh năm 1980; địa chỉ: số F L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: số H X, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Lê Thảo V, sinh năm 2001; địa chỉ: số H X, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/3/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Hoài T, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: tầng trệt – số D đường số A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư thuộc Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: A, K, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Việt K, sinh năm 1982; địa chỉ: số B U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 01/2026/UQ-HA ngày 06/01/2026); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Việt H, sinh năm 1988; địa chỉ: số G, đường số I, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: số H X, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Công ty Cổ phần D; địa chỉ: số B U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần D: Ông Nguyễn Hoài B, sinh năm 1995; địa chỉ: số B U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 81/2025/UQ-DXS ngày 08/12/2025); vắng mặt.

Người kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Việt K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 7 năm 2024, đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 12 tháng 8 năm 2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn do bà Trịnh Lê Thảo V đại diện trình bày:

Vào tháng 9/2020, ông Q có nhu cầu mua căn hộ tại dự án Khu C đường N (viết tắt là dự án O) do Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) làm chủ đầu tư. Khi liên hệ để mua căn hộ, ông Q được ông Nguyễn Chấn P, nhân viên tư vấn bán hàng thuộc Công ty Cổ phần D (viết tắt là Công ty D), hướng dẫn các quy trình mua. Tại thời điểm này, ông Q chỉ biết rằng mình đang giao dịch thông qua một đơn vị môi giới là ông P - nhân viên Công ty D và làm theo hướng dẫn từ ông P.

Theo nội dung trao đổi với ông P, căn hộ mà ông Q đăng ký mua có ký hiệu B-34-26 tại tầng 34, diện tích sử dụng 36,12 m², diện tích sàn xây dựng 39,79 m², giá mua căn hộ là 1.083.013.341 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các chi phí khác), phương thức thanh toán theo tiến độ. Ông Q được yêu cầu nộp tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (gọi là tiền đặt cọc) để mua căn hộ tại dự án O, chia thành 02 đợt, cụ thể: Ngày 23/9/2020 nộp 50.000.000 đồng và ngày 29/9/2020 nộp 150.000.000 đồng.

Đến ngày 07/10/2021, ông Q và Công ty Đ ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS thuộc dự án O, Phụ lục A, Phụ lục 2, Phụ lục 3 bảng danh mục nguyên vật liệu, Phụ lục 4 Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm Hợp đồng (viết tắt là Hợp đồng). Theo Hợp đồng, Công ty Đ bán cho ông Q căn hộ số: B-34-26 tại tầng 34, diện tích sử dụng căn hộ là: 36,12 m², diện tích sàn xây dựng là: 39,79 m², giá tiền căn hộ là 1.143.676.220 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng), chưa bao gồm kinh phí bảo trì 02% giá bán căn hộ là 20.932.994 đồng (giá này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), phương thức thanh toán được chia thành 18 đợt.

Tiến độ xây dựng và bàn giao trong Hợp đồng thể hiện:

Tiến độ xây dựng: Giai đoạn 1 dự kiến tháng 9/2021 đóng nắp hầm, giai đoạn 2 dự kiến tháng 06/2022 hoàn thành phần thô, giai đoạn 3 dự kiến tháng 02/2023 giao nhà. Căn hộ được dự kiến bàn giao trong vòng 20 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng (Ngày bàn giao dự kiến).

Thời hạn bàn giao căn hộ: Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua dự kiến trong vòng 20 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không quá 180 ngày (Thời hạn bàn giao). Như vậy, thời hạn bàn giao chậm nhất đến ngày 07/11/2023.

Ngoài ra, theo điểm e, j khoản 1 Điều 5, điểm b khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thì Công ty Đ phải thực hiện đúng cam kết, nghĩa vụ của mình là đảm bảo thực hiện xây dựng Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

Thực hiện Hợp đồng, tính đến ngày 13/10/2022, ông Q đã dùng tài khoản của vợ là bà Nguyễn Việt H số 14023716851012 mở tại Ngân hàng TMCP K1 (T2) chuyển đến tài khoản số 1118002876144 của Công ty Đ, mở tại Ngân hàng TMCP C (V1), 13 đợt với tổng số tiền là: 640.458.688 đồng.

Theo như thỏa thuận tại mục (iv) điểm a khoản 1 Điều 14 Hợp đồng liên quan đến tiến độ xây dựng của dự án, Công ty Đ có nghĩa vụ cập nhật thông tin tiến độ xây dựng của dự án trên website của Công ty Đ tại địa chỉ: www.opalskyline.vn. Ông Q nhiều lần truy cập website của Công ty Đ để cập nhật tiến độ dự án O (<https://opalskyline.vn/tin-tuc/tien-do-thi-cong>) và tìm hiểu trên các phương tiện thông tin điện tử, mạng xã hội nắm được nhiều thông tin Công ty Đ không thực hiện đúng tiến độ xây dựng của dự án theo như tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc vi phạm tiến độ thực hiện dự án do cơ quan nhà nước cấp phép, nên ông Q đã dừng thanh toán các đợt còn lại cho Công ty Đ.

Nhiều lần liên hệ làm việc với Công ty Đ thì được trấn an rằng sẽ bàn giao căn hộ theo như thỏa thuận trong Hợp đồng và Công ty Đ đề nghị tiếp tục thanh toán các đợt còn lại của Hợp đồng. Do đó, ngày 15/5/2023, ông Q tiếp tục thanh toán cho Công ty Đ đợt 14; ngày 24/5/2023 thanh toán đợt 15 và ngày 10/8/2023 thanh toán đợt 16. Sau mỗi đợt thanh toán thì ông Q đều nhận được tin nhắn từ Công ty Đ xác nhận đã nhận được tiền các đợt thanh toán theo như Hợp đồng. Hiện nay, tổng số tiền ông Q đã thanh toán cho Công ty Đ là 800.573.360 đồng (tương đương 70% giá trị Hợp đồng) và đang đợi Công ty Đ bàn giao căn hộ nêu trên để tiếp tục thanh toán 30% còn lại.

Tuy nhiên, ngày 16, ngày 19 và ngày 20 tháng 6 năm 2023, Công ty Đ thông báo qua email của ông Q có tên: quocpham789@gmail.com về việc đơn phương chấm dứt và thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với lý do ông Q đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của đợt 16 theo Hợp đồng đã ký kết.

Nhận thấy, việc Công ty Đ đơn phương chấm dứt và thanh lý hợp đồng với lý do nêu trên là vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng và Phụ lục các bên đã ký kết. Nhiều lần ông Q liên hệ làm việc yêu cầu Công ty Đ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận, nhưng Công ty Đ từ chối. Mặt khác, quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Đ không tuân thủ cam kết về việc thực hiện đúng tiến độ và vi phạm nghiêm trọng về thời hạn bàn giao căn hộ, dự án nhiều lần bị đình chỉ hoạt động cũng như bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính vì sai phạm trong quá trình thực hiện, làm cho mục đích khi giao kết hợp đồng của ông Q không đạt được. Tại đơn khởi kiện, ông Q yêu cầu:

Hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS thuộc Dự án O và các Phụ lục 1, 2, 3, 4 đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS ký ngày 07/10/2021 giữa Công ty Đ và ông Phạm Phú Q.

Buộc Công ty Đ phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận: 800.573.360 đồng (tám trăm triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi đồng).

Buộc Công ty Đ phải thanh toán số tiền lãi tạm tính từ ngày 08/11/2023 đến ngày 23/07/2024 với số tiền tạm tính là: 56.807.808 đồng (800.573.360 đồng x 10%/năm x 259 ngày). Ngoài ra, buộc Công ty Đ còn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm trả đến khi hoàn thành xong nghĩa vụ hoàn trả tiền.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, ông Q có Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện, cụ thể yêu cầu như sau:

Hủy bỏ thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm số B-34-26/TTĐB/OPS/DXS ngày 20/9/2020 giữa ông Phạm Phú Q và Công ty D.

Buộc Công ty Cổ phần D phải hoàn trả toàn bộ khoản “Tiền Đảm Bảo” đã nhận: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Buộc Công ty Đ và Công ty D phải thanh toán số tiền lãi tạm tính từ ngày 08/12/2023 đến ngày 23/7/2024 là 56.807.808 đồng (800.573.360 đồng x 10%/năm x 259 ngày). Ngoài ra, buộc Công ty Cổ phần Đ còn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm trả cho đến khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả tiền.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

+) Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS thuộc dự án O và các Phụ lục 1, 2, 3, 4 đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS ký ngày 07/10/2021 giữa ông Phạm Phú Q và Công ty Đ kể từ ngày 09/01/2026.

+) Buộc Công ty Đ phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận: 800.573.360 đồng (T1 trăm triệu, năm trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm sáu mươi đồng), trả ngay một lần khi Quyết định hoặc Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

+) Buộc Công ty Đ phải thanh toán số tiền lãi tạm tính từ ngày 08/12/2023 đến ngày 09/01/2025 với số tiền tạm tính là: 167.352.733 đồng (800.573.360 đồng

x 10%/năm x 763 ngày), trả ngay một lần khi Quyết định hoặc Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên, thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án với mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

+) Hủy bỏ Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm số B-34-26/TTĐB/OPS/DXS ngày 20/9/2020 giữa ông Phạm Phú Q và Công ty D.

+) Buộc Công ty D phải hoàn trả toàn bộ khoản “Tiền Đảm Bảo” đã nhận: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

+) Buộc Công ty D phải thanh toán số tiền lãi tạm tính từ ngày 08/11/2023 đến ngày 09/01/2025.

Quá trình tố tụng, bị đơn Công ty Đ đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng không có mặt. Tại phiên tòa, Công ty Đ có ủy quyền cho ông Trần Việt K đại diện tham gia tố tụng và có trình bày như sau:

Công ty Đ thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc ngày 07/10/2021 hai bên có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS thuộc Dự án O và các Phụ lục 1, 2, 3, 4 đính kèm. Theo đó, Công ty Đ bán cho ông Q căn hộ số: B-34-26 tại tầng 34, diện tích sử dụng căn hộ là: 36,12 m², diện tích sàn xây dựng là: 39,79 m², giá tiền căn hộ là 1.143.676.220 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng), chưa bao gồm kinh phí bảo trì 02% giá bán căn hộ là 20.932.994 đồng (giá này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), phương thức thanh toán được chia thành 18 đợt.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q đã thanh toán đầy đủ từ đợt 1 đến đợt thứ 13 rồi ngưng. Sau nhiều lần Công ty ra thông báo nhắc nhở và ông Q có đến Công ty làm việc trực tiếp thì ngày 15/5/2023, ông Q thanh toán đợt thứ 14 và ngày 24/5/2023 thanh toán đợt thứ 15. Công ty Đ xác nhận đã nhận được tổng số tiền của ông Q sau đợt thanh toán thứ 15 là 709.079.262 đồng.

Theo thỏa thuận tại Điều 11 của hợp đồng, nếu ông Q chậm thanh toán với thời gian 60 ngày cộng dồn của các đợt thanh toán thì Công ty Đ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, thanh lý hợp đồng. Căn cứ vào thời gian ông Q chậm thanh toán đợt thứ 16, trong các ngày 16, 19 và 20 tháng 6 năm 2023, Công ty Đ ban hành thông báo về việc đơn phương chấm dứt và thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ. Theo nội dung thông báo, ông Q đã vi phạm thời hạn thanh toán đợt thứ 16 là 145 ngày kể từ ngày 31/12/2022. Theo thỏa thuận tại Phụ lục số 2 thì thời hạn thanh toán đợt kế tiếp sẽ là “trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt trước”. Thời gian ông Q chậm thanh toán đợt thứ 14 và 15, Công ty đã thông cảm và cho ông Q thanh toán chậm hai đợt này, nhưng do ông Q vi phạm đợt thanh toán thứ 16 nên Công ty mới ban hành thông báo đơn phương chấm dứt và thanh lý hợp đồng.

Sau khi Công ty gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng, ông Q không đến Công ty để làm việc và không gửi văn bản gì cho Công ty. Công ty Đ xác định đã đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông Q đúng với thỏa thuận trong hợp đồng; căn hộ theo hợp đồng Công ty Đ cũng đã bán cho người khác. Đối với số tiền 200.000.000 đồng ông Q giao cho Công ty D khi ký thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm số B-34-26/TTĐB/OPS/DXS ngày 20/9/2020, số tiền này Công ty D đã giao cho Công ty Đ và đã được tính vào số tiền thanh toán theo hợp đồng.

Đối với số tiền 91.494.098 đồng ông Q thanh toán đợt thứ 16 vào ngày 10/8/2023, do ông Q thanh toán sau khi Công ty đã ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng nên số tiền này đang nằm trong tài khoản treo tại Công ty Đ. Do đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đúng quy định, thỏa thuận trong hợp đồng nên Công ty Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty D do ông Nguyễn Hoài B đại diện trình bày:

Ngày 20/9/2020, Công ty D và ông Phạm Phú Q đã giao kết Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm số B-34-26/TTĐB/OPS/DXS và Bảng đăng ký nguyện vọng số OPS/B-34-26 để đăng ký mua căn hộ ký hiệu B-34-26 tại tầng 34, diện tích sử dụng 36,12 m², diện tích sàn xây dựng 39,79 m², giá mua căn hộ là 1.083.013.341 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các chi phí khác) với số tiền đảm bảo phải nộp là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ông Q đã thanh toán số tiền này và Công ty D cũng đã chuyển toàn bộ cho Công ty Đ (Chủ đầu tư của dự án) theo đúng cam kết tại khoản (i) Điều 7 của Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm. Chính ông Q cũng đã thừa nhận số tiền này đã được căn trừ vào Đợt 1 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS đã ký với Công ty Đ vào ngày 07/10/2021.

Mặt khác, theo trình bày của ông Q thì ông Q đã đồng ý ủy quyền toàn quyền cho ông Nguyễn Chấn P thay mặt mình để ký Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm số B-34-26/TTĐB/OPS/DXS và Bảng đăng ký nguyện vọng số OPS/B-34-26 ngày 20/9/2020. Cũng vì sự đồng thuận này nên ông Q mới chuyển số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho Công ty D và tiếp tục ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS với Công ty Đ vào ngày 07/10/2021. Trên cơ sở đó, Công ty D đã chuyển số tiền đảm bảo này cho Công ty Đ và hiện tại không giữ bất kỳ số tiền nào từ ông Q.

Riêng việc ông Q ký và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS với Công ty Đ vào ngày 07/10/2021 là quan hệ dân sự giữa các bên. Công ty D không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện liên quan đến Công ty Đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện liên quan đến Công ty D nên Công ty D không còn ý kiến gì khác, không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt H trình bày:

Bà H là vợ của ông Q, thống nhất với các trình bày và yêu cầu của ông Q; không có yêu cầu độc lập. Bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phạm Phú Q đối với bị đơn - Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS ngày 07/10/2021 và các Phụ lục 1, 2, 3,4 đính kèm giữa nguyên đơn ông Phạm Phú Q và bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả lại cho ông Phạm Phú Q số tiền đã nhận 800.573.360 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải bồi thường cho ông Phạm Phú Q số tiền lãi tính từ ngày 08/12/2023 đến ngày 09/01/2026 là: 167.352.733 đồng;

Tổng cộng Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Phạm Phú Q là 967.926.093 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Phú Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Đ chậm thi hành án thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú Q, cụ thể:

+) Hủy bỏ Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm số B-34-26/TTĐB/OPS/DXS ngày 20/9/2020 giữa ông Phạm Phú Q và Công ty Cổ phần D.

+) Buộc Công ty Cổ phần D phải hoàn trả toàn bộ khoản “Tiền Đảm Bảo” đã nhận: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

+) Buộc Công ty Cổ phần D phải thanh toán số tiền lãi tạm tính từ ngày 08/11/2023 đến ngày 09/01/2026.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/01/2026, Công ty Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận: Công ty Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật khi vẫn tiếp tục thu tiền sau thông báo thanh lý, đồng thời vi phạm nghiêm trọng tiến độ bàn giao và tự ý bán căn hộ cho bên thứ ba. Mức lãi suất bồi thường 10%/năm là hợp lý nhằm bù đắp thiệt hại do việc chiếm dụng vốn kéo dài, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của

nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt H và Công ty D đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Q rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Công ty D nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Q đối với Công ty D là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất ông Phạm Phú Q và Công ty Đ đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 856/2021/HĐMBCH-B-OPS và các Phụ lục 1, 2, 3, 4 kèm theo Hợp đồng để mua căn hộ số B-34-26, tầng C, Tháp B, thuộc dự án O tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), tổng giá trị hợp đồng là 1.143.676.220 đồng chia làm 18 đợt. Bị đơn thừa nhận nguyên đơn thanh toán đến đợt 15 là 709.079.262 đồng, đợt thứ 16 thanh toán là 91.494.098 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 800.573.360 đồng.

[4] Bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm về thời hạn thanh toán các đợt 14, 15 và 16 theo thỏa thuận tại Phụ lục 2 Hợp đồng. Cụ thể, theo thư thông báo của bị đơn gửi cho nguyên đơn thì hạn thanh toán đợt thứ 14 là ngày 01/11/2022, đợt 15 là 01/12/2022 và đợt 16 là 31/12/2022. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thống nhất đã thanh toán đợt 13 vào ngày 13/10/2022 và xác định đợt 13 thanh toán đúng hạn. Theo mốc thời gian trên, đợt 14 phải thanh toán ngày 14/11/2022, đợt 15 là 15/12/2022 và đợt 16 là ngày 16/01/2023. Lời trình bày này chứng minh các bên đã có sự thay đổi về thời hạn thanh toán. Việc nguyên đơn không thực hiện đúng các mốc này là đã vi phạm về thời hạn thanh toán.

Tuy nhiên, theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện đến ngày 14/5/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn có biên bản làm việc. Theo đó, biên bản ghi nhận dự án kéo dài tiến độ nên khó khăn cho việc vay ngân hàng, vì vậy ông Q đề nghị Công ty Đ xem xét miễn khoản phạt chậm thanh toán các đợt 14, 15, 16 để ông Q tiếp tục thanh toán. Sau khi có biên bản trên, ngày 15/5/2023, nguyên đơn thanh toán đợt 14 và ngày 24/5/2023 thanh toán đợt 15. Bị đơn nhận thanh toán hai đợt trên và người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định đồng ý với hai đợt thanh toán này.

Như vậy, khi bị đơn chấp nhận cho nguyên đơn thanh toán đợt 14 vào ngày 15/5/2023 và đợt thứ 15 vào ngày 24/5/2023 cũng đồng nghĩa với việc đồng ý thay đổi thời gian thanh toán như đợt 13 đã xác định. Đối chiếu với thỏa thuận thì hạn thanh toán đợt thứ 16 sẽ được tính trong vòng 30 ngày kể từ ngày nguyên đơn thanh toán đợt 15 (tức ngày 24/6/2023).

[5] Tuy nhiên, vào các ngày 16/6/2023, 19/6/2023 và ngày 29/6/2023 thì bị đơn ban hành thông báo đơn phương chấm dứt và thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ. Các thông báo có nội dung giống nhau, theo đó Công ty thông báo Hợp đồng chấm dứt vào ngày 30/6/2023 với lý do nguyên đơn vi phạm đợt thanh toán 16 từ ngày 30/12/2022, số ngày quá hạn là 145 ngày. Căn cứ theo quy định tại mục b khoản 1 Điều 11 của hợp đồng thì sau khi Bên mua vi phạm thời hạn thanh toán vượt quá 60 ngày cộng dồn thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Như vậy, bị đơn căn cứ vào thời gian thanh toán theo Phụ lục ban đầu, trong khi chính bị đơn đã đồng ý chấp nhận việc thay đổi thời gian đợt 13 và sau là đợt thanh toán 14, 15; theo đó thì đợt thanh toán 16 chậm nhất là ngày 24/6/2023. Đồng thời, theo quy định tại mục c khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng thì khi Bên mua vi phạm quy định tại mục b khoản 1 Điều 11, Bên bán sẽ gửi thông báo yêu cầu Bên mua khắc phục các vi phạm. Nếu Bên mua không khắc phục vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên bán mới ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Mặt khác, theo thông báo của bị đơn, Hợp đồng chấm dứt vào ngày 30/6/2023 nhưng đến ngày 10/8/2023 nguyên đơn thanh toán đợt 16 thì bị đơn vẫn nhận mà không có bất kỳ thông báo nào phản hồi cho nguyên đơn về việc ngừng thanh toán. Ngược lại, bị đơn đã gửi tin nhắn cho nguyên đơn xác nhận đã nhận được số tiền thanh toán đợt sản phẩm B-34-26, được xem như bị đơn đồng thuận với việc thanh toán của nguyên đơn.

Vì vậy, bị đơn ban hành thông báo đơn phương chấm dứt và thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ với lý do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không có căn cứ.

[6] Theo mục 3, 4 Phụ lục 1 kèm theo Hợp đồng thì tiến độ xây dựng và bàn giao trong Hợp đồng thể hiện:

Tiến độ xây dựng: Giai đoạn 1 dự kiến tháng 9/2021 đóng nắp hầm; giai đoạn 2 dự kiến tháng 6/2022 hoàn thành phần thô; giai đoạn 3 dự kiến tháng 02/2023 giao nhà. Căn hộ dự kiến được bàn giao trong vòng 20 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng (Ngày bàn giao dự kiến).

Thời hạn bàn giao căn hộ: Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua dự kiến trong vòng 20 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không quá 180 ngày (Thời hạn bàn giao). Như vậy, thời hạn bàn giao chậm nhất đến ngày 07/11/2023.

[7] Tuy nhiên, chính bị đơn đã có vi phạm về tiến độ xây dựng và bàn giao, được thể hiện chính tại Biên bản làm việc ngày 14/5/2023 và theo Công văn số 698/SXD-KTKT ngày 06/3/2024 của Sở Xây dựng tỉnh B về việc hoàn thành dự án Khu C đường N. Sở Xây dựng xác nhận: “*Căn cứ theo thông báo số 26/GĐ-ĐDCN/HT ngày 06/02/2024 về việc Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành đối với các công trình, hạng mục công trình khu C - thương mại dịch vụ cao tầng đường N và đáp ứng đủ điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác, sử dụng vào ngày 06/02/2024*”.

Như vậy, so với tiến độ bàn giao căn hộ tại Hợp đồng chậm nhất là ngày 07/11/2023 thì Công ty Đ đã vi phạm. Đồng thời, bị đơn lẽ ra phải bàn giao nhà cho nguyên đơn sau khi đủ điều kiện nhưng không thực hiện việc bàn giao mà bán cho người khác. Do đó, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng là phù hợp theo quy định tại điểm c Điều 13 của Hợp đồng mà hai bên đã giao kết và phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Theo thỏa thuận tại mục (ii) điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng, hai bên thỏa thuận: “*Trường hợp Bên Mua phát hành văn bản chính thức chấm dứt Hợp đồng thì Hợp đồng được chấm dứt theo quy định tại Điểm này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này) cộng với lãi suất chậm bàn giao và phạt vi phạm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 và chịu phạt vi phạm với mức phạt 30% tổng giá trị Hợp đồng. Khoản hoàn trả này được hoàn trả trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng từ Bên Mua*”.

Như vậy, theo thỏa thuận trên thì Công ty Đ phải trả lại cho ông Q số tiền đã nhận là 800.573.360 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại số tiền trên là có căn cứ.

[8.1] Ngoài số tiền trên thì còn khoản tiền lãi suất chậm bàn giao và phạt vi phạm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 và chịu phạt vi phạm với mức phạt 30% tổng giá trị Hợp đồng.

Theo điểm a khoản 2 Điều 11 thì hai bên thỏa thuận:

“*a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng, nhưng đến hết 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ dự kiến cho Bên Mua quy định tại Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua các khoản sau:*

(i) Tiền lãi chậm bàn giao được tính theo mức lãi suất là 0.054%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại). Thời gian tính lãi suất chậm bàn giao bắt đầu từ ngày quá hạn đầu tiên của ngày bàn giao Căn hộ dự kiến cho đến ngày Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua; và

(ii) Khoản tiền phạt vi phạm được tính theo công thức sau: $0.054\% \times$ tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại) \times số ngày chậm bàn giao Căn hộ (tính từ ngày thứ 181 kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua) ”.

[8.2] Nếu theo thỏa thuận trên thì thời gian tính lãi suất chậm bàn giao và tiền lãi phạt vi phạm bắt đầu từ ngày quá hạn đầu tiên của ngày bàn giao Căn hộ dự kiến, tức là ngày 08/12/2023 đến ngày Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua, nhưng Bên Bán đã chuyển nhượng cho người khác. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải chịu lãi suất chậm bàn giao và phạt vi phạm mức 30% tổng giá trị Hợp đồng mà lại yêu cầu tính lãi 10%/năm do chậm trả từ ngày chậm bàn giao đến ngày xét xử sơ thẩm là đã có lợi cho bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Từ những phân tích trên, kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012879 ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (16), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết