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: **124**/2026/DS - PT

Ngày: 07/5/2026

V/v: "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng mua bán căn hộ*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Vinh

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Minh Phượng

Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lê Thị Ngọc Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2025/TLPT - DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 369/2025/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 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: 55/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 97/2026/QĐ – PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số: 137/TB-TA ngày 24 tháng 3 năm 2026, Thông báo về việc mở lại phiên toà số: 179/2026/TB-TA ngày 09 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 193/2026/QĐ – PT ngày 24 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thu H**, sinh năm 1969; CCCD số: 001169000050 ngày cấp 25/8/2021. Địa chỉ: Tòa S, S, Phòng 902, Sun Grand C, F phố T, phường T, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiều D – Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số I phố V, phường N, thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần K1**; Địa chỉ: Số A V, phường N, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh K – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Đắc H1 - Sinh năm 1975. CCCD số: 079075011122 cấp ngày 11/6/2023; Địa chỉ: F L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bà Nguyễn Thị Huyền T – Sinh năm: 1993. CCCD số: 066193007705 cấp ngày 12/8/2021 và bà Nguyễn Ngọc Túy L – Sinh năm: 1971. CCCD số: 079171035455 cấp ngày 12/01/2022; Địa chỉ: Căn hộ B V, phường C, Tp Hồ Chí Minh.

(*Theo các Giấy uỷ quyền số 0502A/2026/TT-TATPĐN ngày 05/02/2026; số 2904A/2026/TT-TATPĐN và số 2904B/2026/TT-TATPĐN cùng ngày 29/4/2026 của ông Lê Minh K – Tổng Giám đốc người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần K1*). Ông H1 vắng mặt; bà T và bà L có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần K1 – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thu H trình bày:*

Công ty cổ phần K1 (*gọi tắt là Công ty K1*) là Chủ đầu tư của dự án Căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp A (*gọi tắt là "Dự án Ariyana"*) tại địa chỉ: Số A, đường V, phường K, quận N, Thành phố Đà Nẵng. Từ năm 2016, Công ty K1 đã tổ chức các buổi giới thiệu, quảng cáo các sản phẩm bất động sản của Dự án Ariyana cho nguyên đơn và các khách hàng khác quan tâm đến Dự án. Do tin vào những thông tin quảng cáo, những cam kết mà chủ đầu tư đưa ra nên nguyên đơn đã đồng ý mua 01 căn hộ của Dự án trên.

Tuy nhiên, thời điểm này Dự án chưa đủ điều kiện để ký Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ, mà chủ đầu tư đang cần huy động vốn cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng nên Công ty K1 đã đề nghị và nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty K1 vay số tiền 4.462.588.064 VND theo Hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 mà hai bên đã ký kết; Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 9.57%/năm áp dụng cho đến khi nguyên đơn được bàn giao căn hộ mà nguyên đơn đã đăng ký mua.

Ngày 09/11/2016, Công ty K1 ký Giấy xác nhận số: 807/2016/ARI-TCKT xác nhận đã nhận vay của nguyên đơn số tiền 4.462.588.064 VND.

Do Dự án bị chậm tiến độ nên theo đề nghị của Công Thiên T1, ngày 02/11/2017 hai bên đã ký kết Phụ lục hợp đồng – số 01/PL gia hạn thời gian vay đến hết ngày 31/12/2019.

Khi Dự án đã đủ điều kiện được mở bán, ngày 15/12/2017 hai bên đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số SOSU807/2017/HDMBCH để mua căn hộ mã số SOSU807 tại Dự án A với giá: 4.697.461.120 VND, thông tin căn hộ được mô tả chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp đồng; Phụ lục 3 quy định ngày bàn giao dự kiến là Quý IV/2018, tiến độ thanh toán như sau:

+ Trong thời gian 03 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ: tỉ lệ thanh toán 20% tổng giá bán căn hộ.

+ Ngày nêu trong thông báo mà bên bán gửi cho bên mua về việc bàn giao căn hộ: tỉ lệ thanh toán 75% tổng giá bán căn hộ.

+ Ngày nêu trong thông báo mà bên bán gửi cho bên mua về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu: tỉ lệ thanh toán 5% tổng giá bán căn hộ.

Cùng ngày 15/12/2017, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng – số 01/PL của Hợp đồng vay SOSU807/2016/HĐV với nội dung như sau:

"*Điều 1 - Tất toán trước hạn 1 phần khoản vay*:

Hai bên thống nhất tất toán 1 phần khoản vay theo Hợp Đồng Vay tương đương số tiền 939.492.224 VND để Bên A chuyển sang nộp Tiền đặt cọc cho Bên B theo Hợp đồng mua bán số SOSU 807/2017/HĐMBCH ký ngày 15/12/2017.

Điều 2 – Điều chỉnh lãi suất vay:

Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh là: 12,4%/năm (365 ngày)"...

Căn cứ nội dung trên thì số tiền 939.492.224 VNĐ (tương 20% giá bán căn hộ) đã được hai bên tất toán tại Hợp đồng vay để chuyển số tiền đó sang nghĩa vụ thanh toán Đợt 1 của nguyên đơn tại Hợp đồng mua bán căn hộ số SOSU807/2017/HDMBCH.

Như vậy, số tiền nguyên đơn cho Công ty K1 vay còn lại là: 4.462.588.064 VND - 939.492.224 VNĐ = 3.523.095.840 VND; Lãi suất vay 12,4%/năm; Thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2019.

Tuy nhiên, đến nay Công ty K1 đã vi phạm nghĩa vụ đối với nguyên đơn tại Hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 và Hợp đồng mua bán căn hộ số SOSU807/2017/HDMBCH ngày 15/12/2017. Cụ thể như sau:

- Đối với hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016.

Theo hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 Nguyên đơn đã đồng ý cho Bị đơn vay số tiền 4.462.588.064 VNĐ, Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 9.57%/năm.

Ngày 09/11/2016, Bị đơn ký Giấy xác nhận số: SOSU 807/2016/ARI-TCKT về việc xác nhận đã nhận của Nguyên đơn số tiền 4.462.588.064 VNĐ.

Ngày 02/11/2017 và Ngày 15/12/2017 Nguyên đơn và Bị đơn đã ký kết Phụ lục hợp đồng với các nội dung sau:

- *Gia hạn thời gian vay đến hết ngày 31/12/2019.*

- Tất toán trước hạn 1 phần khoản vay: số tiền 939.492.224 đồng sẽ chuyển sang nộp T2 đặt cọc cho Bên B theo Hợp đồng mua bán căn hộ;

- Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh là: 12,4%/năm (365 ngày)"...

Căn cứ nội dung trên thì số tiền 939.492.224 VNĐ đã được hai bên tất toán xong. Hiện nay số tiền Nguyên đơn cho Bị đơn vay còn lại là 3.523.095.840 đồng; với lãi suất và thời hạn vay như trên. Tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn cho vay nhưng Bị đơn mới chỉ trả cho Nguyên đơn được một phần lãi và không thực hiện trả nợ gốc cho Nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 và buộc Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn tiền vay, lãi vay ban đầu, lãi vay của nợ còn lại, cụ thể:

- Tiền vay là*:* 3.523.095.840 VNĐ

- Tiền lãi vay ban đầu của 4.462.588.064 VNĐ: Từ ngày 09/11/2016 đến ngày 15/12/2017 (401 ngày); lãi suất 9,57%/năm *[của tổng khoản vay chưa tất toán một phần]* là: 4.462.588.064 VNĐ x 401 ngày x 9,57%/năm = 469.191.619 VNĐ

- Lãi vay của nợ còn lại 3.523.095.840 VNĐ:

+ Lãi trong hạn: Từ ngày 16/12/2017 đến ngày 31/12/2019 (745 ngày); lãi suất 12,4%/năm [của khoản vay còn lại sau tất toán một phần] là: 3.523.095.840 VNĐ x 745 ngày x 12,4%/năm = 891.681.079 VNĐ

+ Tiền lãi quá hạn: Từ ngày 01/01/2020 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/10/2025 (2120 ngày); lãi suất quá hạn là 120% lãi trong hạn là: 3.523.095.840 VNĐ x 2120 ngày x 120% x 12,4%/năm = 3.044.881.428 VNĐ

Theo Đơn khởi kiện Nguyên đơn yêu cầu lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, nhưng sau khi rà soát hồ sơ, nhận thấy lãi suất quá hạn bằng 120% lãi trong hạn là đúng thỏa thuận nên tại đây, Nguyên đơn thay đổi yêu cầu và đề nghị Tòa án áp dụng mức lãi suất quá hạn bằng 120% lãi trong hạn.

Tại thời điểm khởi kiện và trên Đơn khởi kiện đề ngày 20/01/2025, số tiền lãi Bị đơn đã thanh toán cho Nguyên đơn là 2.195.585.258 VNĐ. Tuy nhiên sau đó Bị đơn đã thanh toán các khoản lãi khác cho Nguyên đơn, hiện nay tổng số tiền lãi Bị đơn đã thanh toán cho Nguyên đơn là 2.785.330.411 VND (*số tiền này 2 bên đã xác nhận thống nhất*)

Do đó, Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn tổng số tiền vay, lãi trong hạn, lãi quá hạn của Hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 là:

(3.523.095.840 VNĐ + 469.191.619 VNĐ + 891.681.079 VNĐ + 3.044.881.428 VNĐ) - 2.785.330.411 VND = 5.143.519.555 VNĐ

- Đối với hợp đồng mua bán căn hộ số SOSU807/2017/HDMBCH ngày 15/12/2017.

Ngày 15/12/2017 Nguyên đơn và Bị đơn đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số SOSU807/2017/HDMBCH để mua căn hộ mã số SOSU807 tại Dự án A với giá: 4.697.461.120 VNĐ, ngày bàn giao dự kiến là Quý I, tiến độ thanh toán như sau:

Nguyên đơn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 20% đợt 1 theo đúng tiến độ quy định tại Phụ lục 3 cụ thể: *Số tiền 939.492.224 VNĐ (tương 20% giá bán căn hộ) đã được hai bên tất toán tại Hợp đồng vay số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 để chuyển số tiền đó sang nghĩa vụ thanh toán Đợt 1 của Nguyên đơn tại Hợp đồng mua bán căn hộ số SOSU807/2017/HDMBCH ngày 15/12/2017.*

Ngày 25/7/2019, hai bên đã ký kết Phụ lục "Sửa đổi bổ sung phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ" thống nhất gia hạn ngày bàn giao dự kiến vào Quý IV/2019.

Căn cứ theo quy định tại Khoản 7.3 Điều 7 Hợp đồng mua bán thì ngày CUỐI CÙNG mà Bị đơn phải có nghĩa vụ bàn giao nhà cho Nguyên đơn là: 01/05/2020 (Quý IV/2019 + 120 ngày). Thế nhưng đến nay Bị đơn vẫn không có thông báo gì về việc Bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: SOSU807/2017/HDMBCH ký ngày 15/12/2017 và buộc Bị đơn hoàn trả cho Nguyên đơn 20% giá trị hợp đồng; tiền lãi, tiền phạt vi phạm hợp đồng cụ thể:

- 20% giá trị hợp đồng đã thanh toán: 939.492.224 VNĐ

- Tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 01/05/2020 tạm tính đến 21/10/2025 (1999 ngày): 939.492.224 VNĐ x 1999 ngày x 0,05/ngày = 939.022.478 VNĐ

- Tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 20% tổng giá bán căn hộ chưa thuế: 20% x 4.270.419.198 VNĐ = 854.083.840 VNĐ

Tổng số tiền Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: SOSU807/2017/HDMBCH ngày 15/12/2017 là: 939.492.224 VNĐ + 939.022.478 VNĐ + 854.083.840 VNĐ = 2.732.598.542 VNĐ

Nguyên đơn đề nghị Toà án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016. Buộc Công ty K1 phải thanh toán cho bà Phạm Thu H tổng số tiền gốc và tiền lãi phát sinh là: 6.002.033.999 VND.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng Hợp đồng mua bán căn hộ số: SOSU807/2017/HDMBCH ký ngày 15/12/2017. Buộc công ty K1 phải hoàn trả cho bà Phạm Thu H tổng số tiền: 2.604.827.599 VND.

- Tuyên buộc Công ty K1 phải thanh toán cho bà Phạm Thu H là: 5.143.519.555 VNĐ + 2.732.598.542 VNĐ = 7.876.118.097 VNĐ

** Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn – Công ty Cổ Phần K1 vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

- Ngày 25/9/2025 Công ty Cổ Phần K1 có Đơn đề nghị Yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của người đại diện theo pháp luật và con dấu của Công ty CP K1 tại Giấy xác nhận số SOSU807/2026/ARI-TCKT ngày19/11/2016.

- Ngày 20/10/2025 Công ty Cổ Phần K1 có đơn đề nghị áp dụng quy định về thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thu H v/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng mua bán căn hộ.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 369/2025/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 Toà án năm 2025.

- Căn cứ Điều 351, 358, 357, 418, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Điều 118, 121 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Bà Phạm Thu H đối với bị đơn- Công ty Cổ Phần K1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng mua bán căn hộ".*

1.1 Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: SOSU807/2017/HDMBCH ký ngày 15/12/2017 đã ký giữa bà Phạm Thu H và Công ty Cổ Phần K1.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 đã ký giữa bà Phạm Thu H và Công ty Cổ Phần K1.

1.2 Buộc Công ty Cổ Phần K1 phải trả cho bà Phạm Thu H tổng số tiền tính đến ngày 21/10/2025 là **7.876.118.097 VNĐ** *(Bảy tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm mười tám nghìn, không trăm chín mươi bảy đồng)*. Cụ thể:

1.2.3 Đối với Hợp đồng vay tiền số SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016:

- Tiền vay là*:* 3.523.095.840 VNĐ

- Tiền lãi vay ban đầu của 4.462.588.064 VNĐ :

+ Từ ngày 09/11/2016 đến ngày 15/12/2017 (401 ngày); lãi suất 9,57%/năm *[của tổng khoản vay chưa tất toán một phần]* là: 4.462.588.064 VNĐ x 401 ngày x 9,57%/năm = 469.191.619 VNĐ

- Lãi vay của nợ còn lại 3.523.095.840 VNĐ:

+ Lãi trong hạn: Từ ngày 16/12/2017 đến ngày 31/12/2019 (745 ngày); lãi suất 12,4%/năm [của khoản vay còn lại sau tất toán một phần] là: 3.523.095.840 VNĐ x 745 ngày x 12,4%/năm = 891.681.079 VNĐ

+ Tiền lãi quá hạn: Từ ngày 01/01/2020 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/10/2025 (2120 ngày); lãi suất quá hạn là 120% lãi trong hạn là: 3.523.095.840 VNĐ x 2120 ngày x 120% x 12,4%/năm = 3.044.881.428 VNĐ

Tổng số tiền gốc và lãi mà Công ty K1 phải thanh toán cho bà Phạm Thu H theo Hợp đồng vay tiền số SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 tạm tính đến ngày 21/10/2025 sau khi trừ đi số tiền lãi mà Công ty đã thanh toán (2.785.330.411 VND) là: (3.523.095.840 VNĐ + 469.191.619 VNĐ + 891.681.079 VNĐ + 3.044.881.428 VNĐ) - 2.785.330.411 VND = 5.143.519.555 VNĐ.

1.2.4 Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số SOSU807/2017/HDMBCH ngày 15/12/2017:

- Tiền nguyên đơn đã thanh toán đợt 1 là 939.492.224 VND.

- Tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 01/05/2020 tạm tính đến 21/10/2025 (1999 ngày): 939.492.224 VNĐ x 1999 ngày x 0,05/ngày = 939.022.478 VNĐ

- Thanh toán tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 20% tổng giá bán căn hộ (Chưa bao gồm thuế GTGT): 20% x 4.270.419.198 VND = 854.083.840 VND.

Tổng số tiền mà Công ty K1 phải thanh toán cho bà Phạm Thu H theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: SOSU807/2017/HDMBCH ngày 15/12/2017 tạm tính đến ngày 21/10/2025: 939.492.224 VND + 939.022.478 VNĐ + 854.083.840 VND= 2.732.598.542 VNĐ.

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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của đương sự.

* Ngày 04 tháng 11 năm 2025, bị đơn Công ty Cổ Phần K1 có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử tuyên huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân khu vực 2 – Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do: Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Đồng thời, Toà án cấp sơ thẩm áp dụng không đúng quy định của pháp luật dẫn đến quyết định gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần K1.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo uỷ quyền của Bị đơn Công ty Cổ Phần K1 giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty K1.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 369/2025/DS - ST ngày 21/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng, theo hướng buộc Công ty K1 trả lại tiền vay là: 3.523.095.840 VN; trả lãi suất tính đến ngày xét xử theo lãi suất thoả thuận của các bên, sau khi trừ đi số tiền lãi bên Công ty K1 đã trả; không chấp nhận tính lãi quá hạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (21/10/2025) với số tiền 3.044.881.428 VNĐ, không chấp nhận yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ, chỉ chấp nhận tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 01/05/2021 (Quý IV/2020 + 120 ngày).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của Bị đơn Công ty Cổ Phần K1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, thời hạn kháng cáo, nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ Phần K1:

Công ty Cổ Phần K1 đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đà Nẵng giải quyết lại vụ án. Tuy nhiên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh đã được thực hiện đầy đủ và đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự, thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đúng quy định của pháp luật và không có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, công ty K1 kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng dẫn đến quyết định làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty K1 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo này của Công ty K1, thấy rằng:

[2.1] Về hợp đồng vay tài sản được ký kết giữa các bên:

[2.1.1] Mặc dù, về hình thức và nội dung của hợp đồng vay tài sản không liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ, hội đủ các điều kiện số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay theo quy định tại Điều 463 và 470 BLDS nhưng theo đơn khởi kiện cũng như các tài liệu khác, nguyên đơn đều xác định mục đích là mua căn hộ tại dự án A do bị đơn làm chủ đầu tư. Hợp đồng mua bán căn hộ số SOSU807/2017/HDMBCH để mua căn hộ mã số SOSU807 tại Dự án A với giá: 4.697.461.120 đồng, thông tin căn hộ được mô tả chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp đồng. Thông qua hợp đồng vay, nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn số tiền 4.462.588.064 đồng (*tương đương 95% giá trị hợp đồng mua căn hộ*). Trước đó, 19/10/2016 nguyên đơn có chuyển khoản cho bị đơn 200.000.000 đồng với nội dung đặt cọc mua căn hộ. Điều này thể hiện, mục đích cuối cùng giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là mua bán căn hộ tại dự án A, loại hình mua bán tài sản hình thành trong tương lai. Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết là hình thức huy động vốn. Điều này đã được nguyên đơn thừa nhận trong đơn khởi kiện cũng như tại phiên toà phúc thẩm. Ngày 09/11/2016, bị đơn ký Giấy xác nhận số: 807/2016/ARI-TCKT xác nhận đã nhận vay của nguyên đơn số tiền 4.462.588.064 đồng là thời điểm huy động vốn, tại thời điểm này dự án A chưa đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định tại Điều 19 của Nghị định 99/2015/ NĐ - CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết về Luật nhà ở năm 2014 đó là phải có văn bản của Sở Xây dựng nơi có nhà ở thông báo đủ điều kiện được bán, … Như vậy, việc huy động vốn của các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vay tài sản vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vay có hiệu lực pháp luật là chưa đúng với bản chất của các bên tham gia giao dịch.

[2.1.2] Như phân tích ở trên, hợp đồng vay tài sản vô hiệu, do cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng vay có hiệu lực nên không đặt ra vấn đề giải quyết hậu quả Hợp

đồng vô hiệu, cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng vô hiệu; đồng thời, bị đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả, nguyên đơn có yêu cầu tính lãi nên cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo nhằm giải quyết vụ án một cách toàn diện, triệt để mà không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vẫn chỉ là tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những khoản lãi theo được tính theo hợp đồng gồm: 469.191.619 đồng (lãi vay của số tiền gốc 4.462.588.064 đồng) + 891.681.079 đồng (lãi vay trong hạn của số tiền gốc 3.523.095.840 đồng) + 3.044.881.428 đồng (lãi vay quá hạn của số tiền gốc 3.523.095.840 đồng) = 4.405.754.126 đồng, nguyên đơn sẽ được hưởng theo thoả thuận nếu hợp đồng vay không vô hiệu nên được xem là thiệt hại trực tiếp của nguyên đơn. Để dẫn đến hợp đồng vay tài sản vô hiệu là do lỗi của cả hai bên vì cả hai bên đều biết tại thời điểm này dự án A chưa đủ điều kiện để huy động vốn, tuy nhiên chủ trương huy động vốn là bị đơn chủ động đề xuất, các văn bản hợp đồng đều do bị đơn soạn thảo và bị đơn được hưởng lợi ích từ việc huy động vốn này nên phần lớn lỗi thuộc về phía bị đơn. HĐXX xác định tỷ lệ lỗi là 3/7, nghĩa là nguyên đơn có 30% lỗi, bị đơn có 70% lỗi dẫn đến hợp đồng vay tài sản vô hiệu. Do đó, nguyên đơn phải chịu trách nhiệm 30% trên toàn bộ thiệt hại là 30% x 4.405.754.126 đồng = 1.321.726.237 đồng. Vì vậy, tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn được hưởng là 4.405.754.126 đồng - 1.321.726.237 đồng = 3.084.027.889 đồng nhưng nguyên đơn đã được bị đơn chi trả tiền lãi 2.785.330.411 đồng, nên bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền thiệt hại là: 3.084.027.889 đồng - 2.785.330.411 đồng = **298.697.478 đồng**.

[2.2] Đối với hợp đồng mua bán căn hộ:

Hợp đồng mua bán căn hộ ký kết ngày 15/12/2017, bảo đảm về mặt chủ thể, nội dung phù hợp với quy định pháp luật về dân sự, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở do đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Nguyên đơn căn cứ vào thoả thuận tại điểm c Điều 14 của hợp đồng để yêu cầu chấm dứt hợp đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về yêu cầu của nguyên đơn tính lãi chậm thanh toán và phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao căn hộ theo khoản 11.2 Điều 11 Hợp đồng, thấy rằng tại Điều này quy định: Nếu bên mua đã thanh toán giá bán căn hộ theo đúng tiến độ tại M – Phụ lục 3 … nhưng bên bán chậm bàn giao căn hộ cho bên mua thì …. nghĩa là lãi chậm thanh toán và phạt vi phạm chỉ được tính khi bên mua đã thanh toán đúng tiến độ, nghĩa vụ bàn giao căn hộ đã phát sinh nhưng bên bán chậm bàn giao. Đồng thời, căn cứ vào khoản 7.1 Điều 7 Hợp đồng thì việc bàn giao căn hộ được thực hiện khi thỏa mãn: bên bán đã hoàn thành việc xây dựng, bên mua đã đóng đầy đủ tổng giá bán căn hộ theo tiến độ quy định tại mục 2 – Phụ lục 3, mọi khoản tiền

khác phải thanh toán và nộp đủ kinh phí bảo trì. Tại khoản 7.3 Điều 7 còn quy định trước ngày bàn giao thực tế ít nhất 14 ngày bên bán phải gửi văn bản thông báo cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao (trong Thông báo này sẽ có ngày nộp tiền đợt 2 theo quy định tại mục 5 – Phụ lục 3). Như vậy, theo quy định tại Điều 7, Điều 11, Phụ lục 03 và thỏa thuận gia hạn thì trong quý IV/2020, bên bán sẽ ban hành thông báo trong đó có ngày bàn giao thực tế và ngày nộp tiền đợt 2 và các khoản phí (nếu có), trường hợp nguyên đơn nộp tiền đúng hạn theo thông báo thì nghĩa vụ bàn giao nhà mới phát sinh. Tuy nhiên, trong quý IV/2020, Công ty không gửi thông báo gì cho nguyên đơn về ngày bàn giao và ngày nộp tiền, nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối gì. Hết thời hạn nêu trên, nguyên đơn cũng không có bất kỳ ý kiến gì cho đến khi khởi kiện nên nghĩa vụ bàn giao nhà chưa đủ điều kiện phát sinh, do đó, không được quyền hưởng lãi đối với số tiền đã nộp là 20% tính từ ngày 01/5/2021 như sơ thẩm đã tính và cũng không được hưởng tiền phạt vi phạm hợp đồng. Nguyên đơn chỉ có quyền yêu cầu tiền lãi của số tiền 939.492.224 đồng tính từ ngày khởi kiện là 939.492.224 đồng x 10%/năm x 09 tháng 01 ngày (ngày khởi kiện 20/01/2025, ngày xử sơ thẩm 21/10/2025) = **70.719.312 đồng**.

Tổng cộng số tiền cần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn: 4.462.588.064 đồng + 298.697.478 đồng + 70.719.312 đồng = **4.832.004.854 đồng**.

[2.3] Từ những căn cứ, nhận định trên, xét thấy ý kiến của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở, HĐXX chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự:

[3.1] Án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Công ty Cổ Phần K1 phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với yêu cầu của bà Phạm Thu H được Tòa án chấp nhận với số tiền 4.832.004.854 đồng là [112.000.000 đồng + [(4.832.004.854 đồng – 4.000.000.000 đồng) x 0,1%]] = 112.832.005 đồng.

- Bà Phạm Thu H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với yêu cầu của mình không được Tòa án chấp nhận với số tiền (7.876.118.097 đồng - 4.832.004.854 đồng) = 3.044.113.243 đồng là [72.000.000 đồng + [(3.044.113.243 đồng – 2.000.000.000 đồng) x 2%]] = 92.882.265 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.303.431đ, theo biên lai thu số 0003649 ngày 10/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), thành phố Đà Nẵng. Nguyên đơn còn phải nộp 34.578.834 đồng.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Công ty Cổ Phần K1 được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ Phần K1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 369/2025/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

- Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 Toà án năm 2025.

- Căn cứ Điều 123, 131, 351, 358, 357, 418, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Điều 118, 121 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Phạm Thu H đối với bị đơn - Công ty Cổ Phần K1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng mua bán căn hộ".*

1.1.Tuyên bố Hợp đồng vay tiền số: SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 đã ký giữa bà Phạm Thu H và Công ty Cổ Phần K1 vô hiệu.

1.2.Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: SOSU807/2017/HDMBCH ký ngày 15/12/2017 đã ký giữa bà Phạm Thu H và Công ty Cổ Phần K1.

2. Buộc Công ty Cổ Phần K1 phải trả cho bà Phạm Thu H tổng số tiền tính đến ngày 21/10/2025 là **4.832.004.854 đồng**. Trong đó, số tiền gốc là 4.462.588.064 đồng, thiệt hại còn phải thanh toán trong Hợp đồng vay tài sản số SOSU807/2016/HDV ngày 20/10/2016 là 298.697.478 đồng và số tiền lãi chậm trả số tiền gốc của Hợp đồng mua bán căn hộ số: SOSU807/2017/HDMBCH ký ngày 15/12/2017 là 70.719.312 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ Phần K1 phải chịu án phí sơ thẩm là 112.832.005 đồng.

- Bà Phạm Thu H phải chịu án phí sơ thẩm là 92.882.265 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.303.431đ, theo biên lai thu số 0003649 ngày 10/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), thành phố Đà Nẵng. Nguyên đơn còn phải nộp 34.578.834 đồng.

3.2. Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ Phần K1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ, theo Biên lai thu số 0005634 ngày 17/11/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 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:
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 2 - Đà Nẵng;
- Phòng GĐKT, TT và THA;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Trần Hữu Vinh