

Bản án số: 32/2026/DS-ST
Ngày: 30/3/2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - KHÁNH HÒA

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Cát Hoàng Trân**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Võ Thị Bồi**
Bà **Nguyễn Thị Lý**
- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Việt Hà** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa tham gia phiên tòa:** Bà **Phan Thị Trung** - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 29/2024/TLST-DS ngày 09/01/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2026/QĐXXST-DS ngày 13/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2026/QĐST-DS ngày 30/01/2026 giữa các đương sự sau:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim H**
Địa chỉ: **Tổ B phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.**
+ Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn Đ**
Địa chỉ: **Thôn D, phường T, thành phố Hải Phòng.**
Địa chỉ liên hệ: **Tầng G, số nhà G đường T, phường Y, Thành phố Hà Nội.** Có đơn xin xét xử vắng mặt
- Bị đơn: **Công ty cổ phần K**
Địa chỉ: **đường N, Khu đô thị V, phường V, thành phố N (nay là phường B), tỉnh Khánh Hòa.**
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Minh T**
Nơi thường trú: **Tổ 13, Y, phường H, thành phố Hà Nội.** Vắng mặt.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Ngân hàng thương mại cổ phần C1
Địa chỉ trụ sở: **A Phố T, phường C, quận H (nay là phường C), Thành phố Hà Nội.** Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim H** là ông **Nguyễn Văn Đ** trình bày:

Ngày 22/8/2018, bà **Nguyễn Thị Kim H** có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.09.06/2018/HĐMB/LALUNA và các Phụ lục kèm theo với **Công ty Cổ phần K** (sau đây gọi là “Chủ đầu tư”) với nội dung cụ thể như sau: Hai bên thỏa thuận mua bán căn hộ là bất động sản hình thành trong tương lai là căn hộ số 06, tầng 09, toà A2 và có diện tích sử dụng (theo phụ lục 02) là 47,17m² với giá 2.686.205.436 đồng và Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.24.06/2018/HĐMB/LALUNA và các phụ lục kèm theo với **Công ty Cổ phần K** (sau đây gọi là “Chủ đầu tư”) với nội dung cụ thể như sau: Hai bên thỏa thuận mua bán căn hộ là bất động sản hình thành trong tương lai là căn hộ số 06, **tầng B**, toà A2 và có diện tích sử dụng (theo phụ lục 02) là 44,54 m2 với giá 2.769.440.470 đồng. Các căn hộ thuộc dự án bất động sản du lịch và thương mại có tên gọi là: “**Trung tâm B**” địa chỉ tại: **Khu đô thị V, phường V, thành phố N (nay là phường B), tỉnh Khánh Hòa**. Bên cạnh đó, Chủ đầu tư cam kết sau khi khách hàng thanh toán 95% Giá bán căn hộ (bao gồm cả thuế Giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) thì sẽ đủ điều kiện hợp tác và tham gia chương trình cho thuê với nhiều lợi ích ưu đãi của Chủ đầu tư. Do đó, ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán, bà **H** đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Chủ đầu tư tổng số tiền tương ứng với từng hợp đồng mua bán căn hộ tương ứng với 97% (đã bao gồm 2% kinh phí bảo trì) giá bán căn hộ. Cụ thể: Hợp đồng thứ nhất thanh toán số tiền 2.554.295.057 đồng; Hợp đồng thứ hai thanh toán số tiền 2.633.442.668 đồng. Tổng số tiền bà **H** thanh toán cho Công ty chủ đầu tư để nhận chuyển nhượng 02 căn hộ nêu trên là 5.187.737.725 đồng

Ngày 05/10/2018, giữa bà **H** và Chủ đầu tư ký kết Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.09.06/2018/HĐHT/LALUNA và Hợp đồng cho thuê căn hộ A2.24.06/2018/HĐHT/LALUNA và Bản cam kết về việc nhận lợi nhuận từ thu nhập cam kết. Lợi nhuận cam kết được tính theo Phụ lục 02 của Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ và đảm bảo không thấp hơn 9%/năm/giá bán căn hộ tính bằng Việt Nam Đồng hoặc tương đương 6%/năm/giá bán căn hộ tính bằng **Đ Mỹ**.

Tính đến nay, Chủ đầu tư đã thanh toán cho bà **H** số tiền lợi nhuận cam kết là 410.718.242 đồng đối với căn hộ A2.09.06 và số tiền 398.319.657 đồng đối với căn hộ A2.24.06. Tổng số tiền là 809.037.899 đồng

Căn cứ Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên thỏa thuận thời gian dự kiến bàn giao căn hộ vào quý IV năm 2019, việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định nêu trên, nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến. Tuy nhiên; đến nay đã quá thời hạn bàn giao căn hộ nhưng Chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo cam kết, đồng thời, **C** đầu tư không thực hiện thanh toán đầy đủ lợi nhuận cam kết và các khoản tài chính khác theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ. Vì vậy, bà **H** đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.09.06/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 22/8/2028 và hợp đồng mua bán căn hộ số A2.24.06/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 22/8/2018 và các Phụ lục hợp đồng số

01, 02, 03, 04, 05 kèm theo 02 Hợp đồng mua bán giữa bà Kim H và Công ty Cổ phần K;

2. Chấm dứt Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.09.06/2018/HĐHT/LALUNA ký ngày 22/8/2028 và hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.24.06/2018/HĐHT/LALUNA và các Phụ lục hợp đồng 01, 02, 03, 04, 05, 06 kèm theo Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ giữa bà Kim H và Công ty Cổ phần K;

3. Yêu cầu Công ty Cổ phần K hoàn trả lại cho bà H toàn bộ số tiền mua bán 02 căn hộ mà bà H đã thanh toán là 5.187.737.725 đồng

4. Yêu cầu Công ty Cổ phần K thanh toán tiền lợi nhuận cam kết còn lại (tạm tính đến ngày 30/6/2023) là 1.192.338.957 đồng

5. Yêu cầu Công ty Cổ phần K thanh toán cho bà H tiền lãi phát sinh từ việc chậm thanh toán lợi nhuận cam kết (tạm tính đến ngày 05/10/2023) là 151.342.310 đồng;

6. Yêu cầu Công ty Cổ phần K thanh toán tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ (tạm tính đến 05/10/2023) là $5.187.737.725 \text{ đồng} \times 0.05\% \times 1284$ (số ngày chậm bàn giao) = 3.330.527.620 đồng;

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 13/3/2026 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ có đơn sửa đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể:

1. Rút yêu cầu khởi kiện về việc: Yêu cầu Công ty Cổ phần K thanh toán cho bà H tiền lãi phát sinh từ việc chậm thanh toán lợi nhuận cam kết (tạm tính đến ngày 05/10/2023) là 151.342.310 đồng;

2. Tuyên bố Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.09.06/2018/HĐHT/LALUNA ký ngày 22/8/2018 và hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.24.06/2018/HĐHT/LALUNA và các Phụ lục hợp đồng 01, 02, 03, 04, 05, 06 kèm theo Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ giữa bà Kim H và Công ty Cổ phần K là không có hiệu lực

3. Yêu cầu Công ty Cổ phần K thanh toán tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ (tính từ ngày 30/3/2020 đến ngày 16/01/2026) là $5.187.737.725 \text{ đồng} \times 0.05\% \times 2119$ (số ngày chậm bàn giao) = 5.496.480.120 đồng;

Do đó, các yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H còn lại là:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.09.06/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 22/8/2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.24.06/2018/HĐMB/LALUNA ngày 22/8/2018 cùng các phụ lục kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên giữa bà H và Công ty cổ phần K;

2. Yêu cầu Công ty K hoàn trả cho bà H toàn bộ số tiền mua bán hai căn hộ mà bà H đã thanh toán là 5.187.737.725 đồng.

3. Yêu cầu Công ty K thanh toán cho bà H tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 30/3/2020 đến ngày 10/3/2026 là $5.187.737.725 \text{ đồng} \times 0.05\% \times 2172$ số ngày chậm bàn giao = 5.633.883.169 đồng.

Tổng số tiền bà H yêu cầu giải quyết tạm tính đến ngày 10/3/2026 là 10.821.620.894 đồng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày, không có bản luận cứ thể hiện quan điểm pháp lý về nội dung vụ án. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đã có đơn từ chối người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Toà án đã tiến hành triệu tập, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty cổ phần K để đến Toà án làm việc nhưng bị đơn vắng mặt, không có ý kiến phản hồi nên không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

Tại văn bản số 786/CV-CNTHA-TH ngày 24/10/2025 và Văn bản số 58/CV-CNTHA-TH ngày 26/01/2026 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần CI thể hiện nội dung:

Công ty cổ phần K (“Công ty”) hiện đang có dư nợ vay quá hạn thanh toán tại Ngân hàng thương mại cổ phần CI - Chi nhánh T1 (“V1”). Khoản vay của Công ty được bảo đảm bằng các tài sản thuộc Dự án Trung tâm B tại địa chỉ: Khu đô thị V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (“Dự Án”) theo các Hợp đồng thế chấp đã ký giữa V1 và Công ty, bao gồm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là các căn hộ, công trình xây dựng thuộc Dự Án Toàn bộ động sản thuộc Dự Án; Các quyền tài sản phát sinh của Công ty K từ các Hợp đồng mua bán căn hộ dự án ký giữa Công ty và người mua. V1 Thành A nhận thế chấp bằng tài sản của Công Bên Du Thuyền đối với những căn hộ Công ty chưa bán và thuộc sở hữu của Công ty. Khi Công ty bán căn hộ đang thế chấp cho người mua thì V1 sẽ giải chấp căn hộ đó. Do đó, sau khi Công ty ký Hợp đồng mua bán căn hộ với người M chỉ nhận thế chấp bằng quyền tài sản của Công ty phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ để tiếp tục đảm bảo cho khoản nợ cho Công ty tại Ngân hàng.

Đối với 02 căn hộ đang tranh chấp trong vụ án, cùng với các căn hộ khác ban đầu được Công ty K thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai số 49/2018/HĐBĐ/NHCT320- BENDUTHUYEN, công chứng ngày 22/08/2018, đăng ký thế chấp ngày 22/08/2018 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại V1. Tuy nhiên ngày 30/10/2018 vietinbank V1 đã giải chấp 91 căn hộ trong đó có 02 căn hộ của bà H. Hiện Nay V không nhận thế chấp hai căn hộ của bà H đã mua của Công ty K. V1 chỉ nhận thế chấp bằng quyền tài sản của Công ty K phát sinh từ hai Hợp đồng mua bán căn hộ mà Công ty đã ký với bà H. Giao dịch thế chấp này đã được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Hà Nội ngày 23/4/2019 và hiện Hợp đồng thế chấp giữa Công ty và V1 về việc thế chấp quyền về tài sản của Công ty phát sinh từ các Hợp đồng mua bán căn hộ với người mua trong đó có 02 căn hộ của bà H nêu trên vẫn đang có hiệu lực pháp lý và có giá trị thực hiện.

Đối với Công ty cổ phần K, do hiện nay khoản nợ của Công ty tại V1 đã chuyển nợ xấu, Công ty không có khả năng trả nợ Ngân hàng từ hoạt động kinh doanh nên V1 đang áp dụng các biện pháp phù hợp để thu hồi nợ, bao gồm việc xử lý các tài sản thế chấp. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 14/2018/HĐBĐ/NHCT320-BDT ký ngày 01/10/2018 giữa V1 và Công ty cổ phần K, tài sản thế chấp là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, quyền phải thu, quyền được phân chia và sử dụng,

khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia...Do vậy, trường hợp Công ty cổ phần K được quyền nhận hưởng bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ việc ký và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ với bà H thì khoản tiền đó cũng được xác định là tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần K tại V1.

Do đó, đối với các yêu cầu của bà H liên quan đến tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ ký với Công ty cổ phần K, V1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ việc. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn Công ty cổ phần K đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kiểm sát tại phiên tòa; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 117, Điều 118, 385, Điều 401, Điều 403, Điều 422, Điều 428, Điều 430, Điều 431 Bộ luật dân sự 2015; Điều 9, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Buộc bị đơn Công ty cổ phần K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần có mã số doanh nghiệp 4201390847, đăng ký lần đầu: ngày 28/11/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 02/8/2024 thể hiện: Công ty cổ phần K có trụ sở hoạt động tại địa chỉ: đường N, Khu đô thị V, phường V, thành phố N (nay là phường B), tỉnh Khánh Hòa; người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Minh T.

Bà Nguyễn Thị Kim H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” đối với Công ty cổ phần K nên có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 -

Khánh Hòa theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh, triệu tập, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn nhưng những người này không đến Tòa án làm việc nên được coi là từ bỏ quyền lợi của mình. Căn cứ Điều 91; Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

[2.2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn Đ** có đơn xin xét xử vắng mặt và đơn từ chối luật sư ghi ngày 16/01/2026 về việc từ chối luật sư **Trần Văn S** và luật sư **Trương Khắc D** tham gia tố tụng với tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; Bị đơn **Công ty cổ phần K**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng thương mại cổ phần C1** vắng mặt lần thứ 2, không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn Đ** rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Chấm dứt Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.09.06/2018/HĐHT/LALUNA ký ngày 22/8/2028 và hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.24.06/2018/HĐHT/LALUNA và các Phụ lục kèm theo giữa bà **Kim H** và **Công ty Cổ phần K**; Yêu cầu **Công ty Cổ phần K** thanh toán tiền lợi nhuận cam kết còn lại (tạm tính đến ngày 30/6/2023) là 1.192.338.957 đồng; Yêu cầu **Công ty Cổ phần K** thanh toán cho bà **H** tiền lãi phát sinh từ việc chậm thanh toán lợi nhuận cam kết (tạm tính đến ngày 05/10/2023) là 151.342.310 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái với quy định của pháp luật, vì vậy căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ A2.09.06/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 22/8/2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.24.06/2018/HĐMB/LALUNA ngày 22/8/2018 cùng các phụ lục kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên giữa bà **Nguyễn Thị Kim H** và **Công ty cổ phần K**;

Ngày 22/8/2018, bà **Nguyễn Thị Kim H** có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.09.06/2018/HĐMB/LALUNA và các Phụ lục kèm theo với **Công ty Cổ phần K** (sau đây gọi là “Chủ đầu tư”) với nội dung cụ thể như sau: Hai bên thỏa thuận mua bán căn hộ là bất động sản hình thành trong tương lai là căn hộ số 06, tầng 09, toà A2 và có diện tích sử dụng (theo phụ lục 02) là 47,17m² với giá 2.686.205.436 đồng; và Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.24.06/2018/HĐMB/LALUNA và các phụ lục kèm theo theo với **Công ty Cổ phần K** (sau đây gọi là “Chủ đầu tư”) với nội dung

cụ thể như sau: Hai bên thỏa thuận mua bán căn hộ là bất động sản hình thành trong tương lai là căn hộ số 06, **tầng B**, toà A2 và có diện tích sử dụng (theo phụ lục 02) là 44,54m² với giá 2.769.440.470 đồng. Các căn hộ thuộc dự án bất động sản du lịch và thương mại có tên gọi là: “**Trung tâm B**”. Bên cạnh đó, Chủ đầu tư cam kết sau khi khách hàng thanh toán 95% Giá bán căn hộ (bao gồm cả thuế Giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) thì sẽ đủ điều kiện hợp tác và tham gia chương trình cho thuê với nhiều lợi ích ưu đãi của Chủ đầu tư. Việc hai bên giao kết hợp đồng mua bán nêu trên trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do đó đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên; các bên phải tôn trọng và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

Do đó, ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán, bà **H** đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Chủ đầu tư tổng số tiền tương ứng với từng hợp đồng mua bán căn hộ tương ứng với 97% (đã bao gồm 2% kinh phí bảo trì) giá bán căn hộ. Cụ thể: Hợp đồng thứ nhất thanh toán số tiền 2.554.295.057 đồng; Hợp đồng thứ hai thanh toán số tiền 2.633.442.668 đồng. Tổng số tiền bà **H** thanh toán cho Công ty chủ đầu tư để nhận chuyển nhượng 02 căn hộ nêu trên là 5.187.737.725 đồng. Bà **H** đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình quy định tại khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ được giao kết giữa các bên.

Căn cứ Mục 8.2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên thỏa thuận về thời gian bàn giao căn hộ: “... *Dự kiến Bàn Giao Căn hộ cho Bên Mua: Quý IV năm 2019...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 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ*”. Tại điểm d khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng nêu trên quy định nghĩa vụ của bên bán: “*Bàn giao căn hộ và giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này*”. Tuy nhiên, đã quá thời hạn nêu trên nhưng **Công ty K** vẫn chưa thực hiện việc bàn giao căn hộ mặc dù bà **H** đã nhiều lần gửi thông báo, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nhưng không có phản hồi. Mặt khác, **Công ty K** cũng không có bất kỳ văn bản thông báo nào cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ hoặc gửi thông báo về việc đề xuất về thời gian bàn giao căn hộ trong vòng 14 ngày cho bà **H** kể từ ngày kết thúc thời hạn 180 ngày như theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2025, tại Tòa nhà A2 Dự án **Trung tâm B**, **khu đô thị V**, **phường V thành phố N (nay là phường B)**, **tỉnh Khánh Hòa** thể hiện: Hiện trạng tài sản đang tranh chấp chưa hoàn thiện, quan sát từ bên ngoài Tòa nhà A2 dự án **trung tâm B** có 04 mặt được bao rào bằng tole, kết cấu trụ bê tông cốt thép, tường gạch, sàn bê tông cốt thép, cửa sổ khung nhôm kính. Hiện tại, dự án đang dừng thi công xây dựng, Hội đồng xem xét thẩm định không vào được bên trong hai căn hộ đang tranh chấp nên không biết được căn hộ đang thi công đến giai đoạn nào.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện, các bên đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định Điều 5, Điều 6 của Hợp đồng.

Vì Công ty K đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận, vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ A2.09.06/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 22/8/2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.24.06/2018/HĐMB/LALUNA ngày 22/8/2018 cùng các phụ lục kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Kim H và Công ty cổ phần K là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự nên có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu Công ty K hoàn trả cho bà H toàn bộ số tiền mua bán hai căn hộ mà bà H đã thanh toán là 5.187.737.725 đồng và lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ:

Căn cứ tại mục b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: “Trong trường hợp Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng này theo văn bản thông báo gửi cho bên bán trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày nêu trên, thì Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Tổng G Bán Căn Hộ và tiền lãi chậm thanh toán là 0,05%/ngày x số ngày chậm bàn giao...”,

Do Công ty cổ phần K vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ nên Hợp đồng bị chấm dứt theo khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự, các bên phải có nghĩa vụ thanh toán phần hợp đồng đã được thực hiện. Xét bà H đã thanh toán cho Công ty K tổng số tiền cho hai căn hộ bà H đã mua là 5.187.737.725 đồng tương ứng với 97% (đã bao gồm 2% kinh phí bảo trì) giá bán cho mỗi căn hộ nên Công ty K phải hoàn trả lại cho bà H toàn bộ số tiền mà bà H đã thanh toán nêu trên.

Đối với yêu cầu khoản tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ: Tại Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên thỏa thuận trường hợp Công ty K chậm bàn giao căn hộ thì phải trả cho bà H tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do chậm thanh toán là 0.05%/ngày, tương đương: 365 ngày x 0,05%/ngày = 18,25%/năm. Thời gian tính từ ngày 30/3/2020 đến ngày 10/3/2026. Cụ thể: 5.187.737.725 đồng x 0.05% x 2172 (số ngày chậm bàn giao) = 5.633.883.169 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Đối với ý kiến của Ngân hàng TMCP C1 tại Văn bản số 35A/CV-CNTHA-TH ngày 11/02/2025:

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà H khởi kiện yêu cầu chấm dứt 02 Hợp đồng mua bán căn hộ mà bà H đã mua từ Công ty Cổ phần K; yêu cầu Công ty Cổ phần K hoàn trả lại cho bà H toàn bộ số tiền mua bán 02 căn hộ mà bà H đã thanh toán là 5.187.737.725 đồng và khoản tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận của các bên. Như nội dung Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [3.1] và [3.2], Công ty cổ phần K vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận của Hợp đồng mua bán căn hộ A2.09.06/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 22/8/2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.24.06/2018/HĐMB/LALUNA ngày 22/8/2018 cùng các phụ lục kèm theo đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên không nhận/hưởng bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ việc ký và thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên từ bà H. Do đó, ý kiến của Ngân hàng về việc Công ty cổ

phần K được quyền nhận/hưởng bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ việc ký và thực hiện 02 Hợp đồng mua bán căn hộ với bà **H** thì khoản tiền đó cũng được xác định là tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của **Công ty cổ phần K** tại **V1** là chưa có cơ sở để xem xét.

[4]. Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà nguyên đơn đã nộp: Do yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn **Công ty cổ phần K** phải trả lại cho bà **Nguyễn Thị Kim H** số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí:

- Bị đơn **Công ty cổ phần K** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà **H** là 10.821.620.894 đồng. **Cụ thể:** $\{112.000.000 \text{ đồng} + (0.1\% \times 6.821.620.894 \text{ đồng})\} = 118.821.621 \text{ đồng}$

- Bà **Nguyễn Thị Kim H** thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định nên Hội đồng xét xử không xem xét

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228; Điều 244; Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 385, Điều 401, Điều 403, Điều 422, Điều 428, Điều 430, Điều 431 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 9, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản 2014;

- Căn cứ Điều 26 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:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim H** đối với bị đơn **Công ty cổ phần K** về việc yêu cầu chấm Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.09.06/2018/HĐHT/LALUNA ký ngày 22/8/2018 và Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ số A2.24.06/2018/HĐHT/LALUNA và các phụ lục kèm theo giữa bà **Nguyễn Thị Kim H** và **Công ty cổ phần K**.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim H** đối với bị đơn **Công ty cổ phần K** về việc yêu cầu **Công ty Cổ phần K** thanh toán tiền lợi nhuận cam kết còn lại (tạm tính đến ngày 30/6/2023) là 1.192.338.957 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim H** đối với bị đơn **Công ty cổ phần K** về việc yêu cầu **Công ty Cổ phần K** thanh toán cho bà **H** tiền lãi phát sinh từ việc chậm thanh toán lợi nhuận cam kết (tạm tính đến ngày 05/10/2023) là 151.342.310 đồng;

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim H** về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” đối với bị đơn **Công ty cổ phần K**.

4.1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.09.06/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 22/8/2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.24.06/2018/HĐMB/LALUNA ngày 22/8/2018 cùng các phụ lục kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên giữa bà **Nguyễn Thị Kim H** và **Công ty cổ phần K**;

4.2. Buộc bị đơn **Công ty Cổ phần K** phải thanh toán cho bà **Nguyễn Thị Kim H** số tiền là 10.821.620.894 đồng (*Mười tỷ tám trăm hai mươi một triệu sáu trăm hai mươi nghìn tám trăm chín mươi bốn đồng*).

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn **Công ty Cổ phần K** phải hoàn trả lại cho bà **Nguyễn Thị Kim H** số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí:

Buộc bị đơn **Công ty Cổ phần K** phải chịu 118.821.621 đồng (*Một trăm mười tám triệu tám trăm hai mươi một nghìn sáu trăm hai mươi một đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà **H** thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Quy định chung: 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 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

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

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản được niêm yết theo quy định pháp luật để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa
- VKSND Khu vực 1 - Khánh Hòa;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM-HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Khu vực 1 - Khánh Hòa;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Thị Thu Trang