

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 568/2026/DS-PT

Ngày: 01 - 7 - 2026

V/v tranh chấp “*Hợp đồng
mua bán nhà ở xã hội chung
cư*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh;

Ông Nguyễn Phú Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Mơ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy- Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 03 năm 2026 về việc tranh chấp “*Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội chung cư*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 306/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 942/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phan Lê P, sinh năm 1983.

Địa chỉ: C, KP E, Phường I, TP M, tỉnh Tiền Giang (nay thuộc Phường M, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của chị P: Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981 trú tại B, L, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền số 7541 ngày 05/5/2022).

Địa chỉ liên lạc: 41/414, L, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T3.

Trụ sở: 286 – 288, H, Phường A, Quận P, TP Hồ Chí Minh (nay thuộc Phường P, TP Hồ Chí Minh).

Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Anh T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Minh H; Anh Nguyễn Văn D (Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022),

Địa chỉ liên hệ: 373, H, Phường A, Quận P, TP Hồ Chí Minh (nay thuộc Phường P, TP Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty TNHH Q1.

Địa chỉ trụ sở: 274, H, Phường A, Quận P, TP Hồ Chí Minh (nay thuộc Phường P, TP Hồ Chí Minh).

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tiến D1 – Tổng Giám đốc Công ty.

- Người đại diện Công ty TNHH Q1 - Chi nhánh M: Anh Nguyễn Tấn Đăng H1, sinh năm 1993.

Anh Nguyễn Tấn Đăng H1 ủy quyền cho anh Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1987 – Phó phòng kinh doanh Công ty TNHH Q1 (Văn bản ủy quyền số 27/UQ – VIC ngày 27/06/2023).

Địa chỉ: Tầng T, Chung cư V, Nguyễn Trung T2, phường M, tỉnh Đồng Tháp).

2/ Ngân hàng TMCP Q2 (N).

Trụ sở: 25, L, Phường L, Quận H, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP Q2: Bà Bùi Thị Thanh H2 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q2: Có ông Nguyễn Hữu C – Phó Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ Ngân hàng TMCP Q2 là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền số 950/2024/UQ - CTHĐQT ngày 08/04/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Q2.

Ông Nguyễn Hữu C ủy quyền cho anh Trần Hoàng V – Trưởng bộ phận Xử lý nợ - TT Xử lý nợ (N) (Văn bản ủy quyền số 8899C/2024/UQ – BDH.NCB ngày 06/06/2024).

Địa chỉ liên hệ: 12B6 – A, N, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Phan Lê P, Bị đơn Công ty Cổ phần T3.

(Tại phiên tòa có mặt anh Hoàng A, anh D, chị P. Còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm, nguyên đơn chị Phan Lê P – Đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Hoàng A trình bày:*

Ngày 26/4/2018, chị Phan Lê P và phía Công Ty Cổ Phần T3 – Chi nhánh T4(gọi tắt là Công ty T3), ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội (Dự án chung cư N ở xã H) số 75/2018/HĐMBXT-MT. Theo đó, chị Phan Lê P mua căn hộ A; Tầng 6; Khối A; diện tích sàn xây dựng căn hộ là: 45,90m². Với giá là 504.480.008 đồng. Hình thức thanh toán chia làm 5 đợt (theo điều 2.3 của hợp

đồng). chị Phan Lê P đã thanh toán được 2 đợt với tổng số tiền là 252.376.010 đồng. Theo Điều 3 của hợp đồng, bên phía Công ty T3 cam kết rõ thời hạn bàn giao căn hộ hoàn thiện dự kiến vào Quý I. Nhưng đến thời hạn trên, phía Công ty T3 không bàn giao căn hộ như cam kết trong hợp đồng và cũng không có văn bản giải thích về việc chậm trễ này.

Sau đó, phía Công ty T3 tự đổi tên dự án thành Dự án V mà không thông báo cho chị P biết.

Ngày 09/12/2021, chị Phan Lê P nhận được thông báo về việc bàn giao căn hộ hoàn thiện dự án HQC M. Tuy nhiên, khi chị P liên hệ thì phía đại diện Công ty yêu cầu thanh lý hợp đồng cũ và ký lại hợp đồng mua bán mới với công ty mà không đưa ra lời giải thích nào hợp lý về việc chậm trễ của Công ty T3. Do đó, chị P không đồng ý và có yêu cầu Công ty T3 giải quyết việc chậm thực hiện bàn giao và tính tiền phạt theo hợp đồng nhưng đại diện phía Công ty không đồng ý.

Ngày 22/3/2022, chị Phan Lê P nhận được thông báo của Công ty T3 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HĐMBXH-MT ký ngày 26/09/2018, mã căn A8-6-A thuộc Dự án chung cư nhà ở xã H. Chị P không đồng ý nên có đơn yêu cầu đề nghị quý công ty thanh toán tiền phạt hợp đồng theo khoản 9.1 của Điều 9 vào ngày 29/3/2022, sau khi chị P hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của Công ty T3.

Tuy nhiên, phía Công ty T3 không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của chị Phan Lê P mà lại tiếp tục ra Thông báo ngày 08/04/2022 của Công ty T3 về việc Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HĐMBXH-MT ký ngày 26/09/2018 mã căn A8-6-A thuộc Dự án chung cư nhà ở xã H. Theo đó, phía Công ty căn cứ vào khoản 9.2 và 9.3 của Điều 9 Hợp đồng mua bán nhà số 75/2018/HĐMBXH-MT ký ngày 26/09/2018 giữa Công ty và chị Phan Lê P. Tuy nhiên, phía Công ty đang đổ lỗi cho chị P chậm thanh toán, trong khi vào ngày 29/3/2022, sau khi chị Phan Lê P hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu và có văn bản đề nghị quý Công ty thanh toán tiền phạt hợp đồng theo khoản 9.1 của Điều 9, nhưng quý Công ty đã không phản hồi lại cho chị P mà lại ra Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng là không thiện chí giải quyết cho khách hàng.

Phía Công ty T3 đã vi phạm hợp đồng về tiến độ bàn giao nhà theo hợp đồng đã ký kết giữa chị Phan Lê P và Công ty, nhưng không có một lời giải thích. Việc chậm tiến độ bàn giao ảnh hưởng đến tiến trình giải ngân khoản vay với ngân hàng và buộc tôi phải gánh thêm khoản lãi vay phát sinh, nên công ty T3 phải có trách nhiệm bồi thường cho chị P theo quy định phạt của hợp đồng.

Chị Phan Lê P yêu cầu Công ty Cổ phần T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HĐMBXH – MT ngày 26/9/2018 (mã căn nhà là A8 – 6 - A thuộc Dự án chung cư nhà ở xã hội HQC M).

Yêu cầu Công ty Cổ phần T3 thanh toán tiền phạt do chậm tiến độ theo khoản 9.1 của Điều 9 Hợp đồng, cụ thể số tiền yêu cầu là 1%/tháng trên tổng số tiền đã thanh toán là 252.376.000 đồng (tương đương 2.523.760 đồng/tháng). Thời gian chậm trả tạm tính từ ngày 31/12/2018 đến ngày 31/3/2022 là 39 tháng, tổng số

tiền phải trả là 98.426.640 đồng. Số tiền này sẽ được căn trừ vào số tiền thanh toán cho các đợt tiếp theo của hợp đồng. Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần T3 trình bày:*

Ngày 26/9/2018, chị Phan Lê P ký Hợp đồng mua bán Căn hộ nhà ở xã hội, số: 75/2018/HĐMBXH-MT mua Căn hộ số A8, Tầng F, Khối A Dự án Chung cư nhà ở xã H (Nay là Dự án Chung cư V) với Công ty T3, giá trị căn hộ là 504.480.008 đồng (Bao gồm VAT). Bà P đã thanh toán đến nay số tiền là: 252.376.010 đồng.

Dự án được chuyển nhượng toàn bộ cho Công ty TNHH Q1 (Công ty Q1) theo Văn bản sau: - Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của UBND Tỉnh T v/v Chấp thuận chuyển nhượng Dự án Chung cư H. - Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án số: 01/2020/HĐCNDA/HQ-VIC ngày 16/6/2020 giữa Công ty T3 và Công ty Q1. - Giấy chứng nhận đầu tư số 8685641814 do Sở KH&ĐT tỉnh T cấp cho Công ty Q1 ngày 31/12/2020.

Như vậy, toàn bộ dự án đã được Công ty T3 chuyển nhượng cho Công ty Q1 (Công ty Q1 đã đổi tên dự án thành Chung cư V) và Công ty Q1 sẽ là người tiếp tục thực hiện, kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty T3.

Ngày 03/6/2020, Công ty T3 đã công bố thông tin trên cổng thông tin điện tử Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Sở G văn bản số: 19/2020/HQC-CV v/v dự án đã được chuyển nhượng và đã đổi tên thành Victoria P1.

Ngày 01/12/2021, Công ty T3 có gửi thông báo nhận bàn giao căn hộ, thanh lý hợp đồng với Hoàng Q, ký lại với Công ty Q1 và thanh toán tiền đến hạn, nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa thực hiện các yêu cầu trên và chưa nhận nhà.

Ngày 9/3/2022, Công ty T3 tiếp tục gửi Thông báo nhận nhà lần thứ 2. Căn cứ khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng mua bán: sau 7 ngày nếu khách hàng không liên hệ thì xem như việc bàn giao được hoàn tất.

Ngày 22/3/2022, ngày 30/3/2022, ngày 8/4/2022, do chị P không đến nhận nhà, không thực hiện các nghĩa vụ thanh toán nên Công ty T3 gửi các Thông báo v/v đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ.

Chị Phan Lê P đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân TP. Mỹ Tho (nay là TAND khu vực 1 – Đồng Tháp):

- Yêu cầu Công ty T3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số: 75/2018/HĐMBXH-MT.

- Thanh toán tiền phạt do chậm tiến độ theo khoản 9.1 Điều 9 của hợp đồng mua bán căn hộ với số tiền là: 98.426.640 đồng.

1. Đối với yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty T3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HĐMBXH-MT.

Công ty T3 không đồng ý. Bởi lẽ toàn bộ Dự án đã được chuyển nhượng hợp pháp cho Công ty Q1, hiện nay chủ đầu tư là Công ty Q1, Hoàng Q không còn quyền, nghĩa vụ đối với dự án này.

Công ty T3 cũng đã công bố thông tin chuyển nhượng và gửi các thông báo đến khách hàng về việc ký thanh lý và ký hợp đồng với Công ty Q1 – Chủ đầu tư mới của dự án. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không đến nhận bàn giao và cũng không thanh toán đúng theo thỏa thuận tại thời điểm nhận bàn giao.

Nguyên đơn cho rằng Công ty T3 tự đổi tên dự án mà không thông báo là không đúng. Bởi nguyên đơn biết rất rõ, đồng ý việc chuyển nhượng dự án và cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng, thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 24/4/2020.

Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc Công ty T3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HĐMBXH-MT là hoàn toàn không có cơ sở và không thực hiện được. Kính đề nghị Quý Tòa xem xét lại tư cách đương sự của Công ty T3 trong vụ án này.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện: Thanh toán tiền phạt do chậm tiến độ theo khoản 9.1 Điều 9 của hợp đồng mua bán căn hộ với số tiền là: 98.426.640 đồng. Công ty T3 không đồng ý.

Thứ nhất, theo Khoản 9.1 Điều 9 Hợp đồng mua bán thì phát sinh việc phạt vi phạm đối với Công ty T3 chỉ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện là:

1. Công ty T3 vi phạm nghĩa vụ bàn giao quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày đến hạn bàn giao.

2. Nguyên đơn phải thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng mua bán căn hộ.

Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, phía nguyên đơn chưa thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ của mình (Nghĩa vụ quy định Khoản 7.2), bao gồm việc chưa thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng nên không thể phát sinh việc phạt vi phạm đối với Công ty T3.

Thứ hai, mặc dù Công ty T3 đã nhiều lần gửi thông báo đề nghị thanh toán số tiền còn lại đến hạn nhưng đến nay nguyên đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Như vậy, tính từ thời điểm Công ty T3 gửi thông báo thanh toán là ngày 01/12/2021 đến hiện tại 8/2022, nguyên đơn vẫn chưa thanh toán cho Chủ đầu tư và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá 90 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (theo thông báo của chủ đầu tư).

Do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá 90 ngày kể từ ngày Chủ đầu tư có thông báo, nên Chủ đầu tư hoàn toàn có căn cứ áp dụng quy định tại khoản 9.2 và 9.3 Điều 9 nêu trên để đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết với nguyên đơn.

Tại Đơn phản tố ngày 27/6/2023, bị đơn Công ty Cổ phần T3 trình bày và yêu cầu như sau:

Thứ nhất, Công ty T3 đã rất thiện chí trong việc bàn giao căn hộ hoàn thiện cho nguyên đơn thông qua việc Công ty đã nhiều lần gửi thông báo nhận bàn giao căn hộ đến nguyên đơn: - Thông báo lần 1 ngày 02/12/2021. - Thông báo lần 2 ngày 09/3/2022.

Tuy nhiên, nguyên đơn đã nhận được các thông báo trên nhưng không đến nhận bàn giao nhà và cũng không thanh toán đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng là 95% giá trị tại thời điểm nhận bàn giao.

Thứ hai, theo quy định tại điểm b Khoản 7.2 Điều 7 tại Hợp đồng mua bán căn hộ thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ “Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này”. Mặc dù Chủ đầu tư đã 02 (hai) lần gửi thông báo đề nghị thanh toán số tiền còn lại 25% (Cho đủ 95%) giá trị căn hộ để nhận bàn giao nhà và 2% phí bảo trì nhưng đến nay nguyên đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Như vậy, tính từ thời điểm Chủ đầu tư gửi thông báo thanh toán là ngày 02/12/2021 đến hiện tại 6/2023, nguyên đơn vẫn chưa thanh toán cho Chủ đầu tư và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá 03 tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán (theo thông báo của chủ đầu tư) là vi phạm khoản 9.3 Điều 9 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Thứ ba, căn cứ quy định tại Khoản 9.3 Điều 9 tại Hợp đồng mua bán căn hộ:

“Khoản 9.3 Điều 9: Trường hợp tổng thời gian chậm thanh toán của Bên B quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (theo thư thông báo của Bên A), thì ngoài số tiền lãi chậm trả như nêu tại khoản 9.2 Điều này, Bên B còn phải chịu phạt với mức phạt 10% trên tổng giá trị căn hộ. Đồng thời Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên B bằng văn bản”

Do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá 03 tháng kể từ ngày chủ đầu tư có thông báo, nên Chủ đầu tư hoàn toàn có căn cứ áp dụng quy định tại khoản 9.3 Điều 9 nêu trên để đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết với nguyên đơn.

Vì vậy, nay bằng đơn phản tố này, Công ty T3 yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (nay là TAND khu vực 1 – Đồng Tháp) xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số: 75/208/HĐMBXH-MT ngày 26/09/2018 giữa Công ty Cổ phần T5-DV Địa ốc Hoàng Q và chị Phan Lê P;

2. Tuyên buộc chị Phan Lê P phải thanh toán khoản phạt 10% trên tổng giá trị căn hộ với số tiền là: 504.480.008 đồng x 10% = 50.448.000 đồng.

3. Tuyên buộc chị Phan Lê P phải thanh toán tiền lãi 1%/tháng trên số tiền chậm thanh toán là 227.016.004 đồng kể từ thời điểm yêu cầu thanh toán (02/12/2021), đến nay là 18 tháng 27 ngày. Số tiền phải thanh toán là: 42.906.000 đồng.

Tổng số tiền chị Phan Lê P phải thanh toán là: 93.354.000 đồng.

Công ty T3 sẽ trả lại cho chị Phan Lê P số tiền mua căn hộ sau khi bán được căn hộ trên cho bên thứ ba khác và trừ số tiền buộc phải thanh toán như trên, cụ thể: 93.354.000 đồng.

** Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Q1 trình bày:*

Ngày 26/9/2018, chị Phan Lê P ký Hợp đồng mua bán Căn hộ nhà ở xã hội, số 75/2018/HĐMBXH-MT mua Căn hộ số A8, Tầng F, Khối A Dự án Chung cư nhà ở xã H (Nay là Dự án Chung cư V) với Công ty T3 giá trị căn hộ 504.480.008 đồng (Bao gồm VAT).

Số tiền chị P đã thanh toán cho Công ty T3 là: 252.376.010 đồng. Số tiền này, Công ty Q1 không được Công ty T3 bàn giao lại.

Theo quy định và các văn bản về chuyển nhượng dự án thì Công ty T3 có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ với các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty T3.

Những khách hàng khác đã thanh lý với Công ty T3 ký hợp đồng mua bán lại với Công ty Q1 thời gian nào và với phương án nào?

Khi chuyển nhượng Dự án, có 26 khách hàng thực hiện thanh lý Hợp đồng mua bán Căn hộ nhà ở xã hội đã ký kết trước đó với Công ty T3 và Công ty T3 trả lại cho khách hàng toàn bộ số tiền khách hàng đã thanh toán.

Sau khi các khách hàng trên hoàn tất việc thanh lý, giải quyết dứt điểm về tài chính với Công ty T3 thì các khách hàng này và Công ty Q1 thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ nhà ở xã hội mới.

Sau khi việc tranh chấp giữa chị Phan Lê P và Công ty T3 được Tòa án giải quyết xong theo quy định của pháp luật, nếu khách hàng muốn tiếp tục chuyển qua ký Hợp đồng mua bán Căn hộ nhà ở xã hội với Công ty Q1, Công ty Q1 có ý kiến như sau:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Lê P và Thông báo thụ lý vụ án số 145/TB-TLVA ngày 25/04/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (nay là TAND khu vực 1 – Đồng Tháp) ghi nhận những vấn đề chị Phan Lê P yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Yêu cầu Công ty T3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số: 75/2018/HĐMBXH-MT (mã căn hộ A – 6 – A thuộc Dự án Chung cư Va Premium), Yêu cầu Công ty T3 thanh toán tiền phạt do chậm tiến độ theo khoản 9.1 Điều 9 của hợp đồng mua bán căn hộ với số tiền là: 98.426.640 đồng.

Do các yêu cầu khởi kiện của chị Phan Lê P yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết là đối với Công ty T3, Công ty Q1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì vậy Công ty Q1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc nêu trên theo quy định của pháp luật.

Sau khi việc tranh chấp giữa chị Phan Lê P và Công ty T3 được Tòa án giải quyết xong theo quy định của pháp luật thì Công ty Q1 chỉ ký Hợp đồng mua bán căn hộ với chị P với điều kiện chị P phải đúng đối tượng và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định và sau khi hồ sơ đối tượng của chị P được Sở Xây dựng tỉnh T thông qua về việc đúng đối tượng và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội. Bởi lẽ:

Căn cứ theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định đối tượng có nhu cầu mua nhà ở xã hội cần phải chuẩn bị đầy đủ các thủ tục – hồ sơ mua nhà ở xã hội cho chủ đầu tư (Công ty Q1) để xét duyệt. Sau đó, Chủ đầu tư sẽ có trách nhiệm gửi danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên về Sở Xây dựng địa phương nơi có Dự án để kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở, đất ở; đã được nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở; có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương. Sau 15 ngày làm việc, kể từ khi nhận danh sách nếu Sở Xây dựng không có ý kiến gì thì Chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng mua đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

Về giá bán nhà ở xã hội: Giá bán nhà ở xã hội Công ty Q1 áp dụng cho chị Phan Lê P tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ nhà ở xã hội (với điều kiện bà P đúng đối tượng và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định nêu trên) theo giá Công ty Q1 ban hành đã được Sở Xây dựng tỉnh T thẩm định phê duyệt.

Phương thức thanh toán: Ngay khi chị Phan Lê P và Công ty Q1 ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ nhà ở xã hội thì bà P phải thanh toán cho Công ty Q1 95% giá trị hợp đồng. Còn lại 5% giá trị hợp đồng chị P sẽ thanh toán cho Công ty Q1 khi ra Giấy chứng nhận.

Về việc hỗ trợ khách hàng vay: Công ty Q1 chỉ hỗ trợ khách hàng với vai trò của Chủ đầu tư Chung cư V sau khi khách hàng đáp ứng đầy đủ các điều kiện vay vốn theo yêu cầu của Ngân hàng cho khách hàng vay.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 306/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điểm g khoản 1 Điều 40, Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 370, Điều 423, Điều 427, Điều 430 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng khoản 4 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Lê P.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Lê P về việc buộc Công ty Cổ phần T3 có trách nhiệm thanh toán cho chị P số tiền phạt theo khoản 9.1 của Điều 9 Hợp đồng, cụ thể số tiền yêu cầu là 1%/tháng trên tổng số tiền đã thanh toán là 252.376.000 đồng (2.523.760 đồng/tháng). Thời gian chậm trả tính đến ngày 26/09/2025 là 84 tháng (2.523.760 đồng/tháng x 84 tháng = 211.995.840 đồng).

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Lê P về việc buộc Công ty Cổ phần T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HDMBXH MT ngày 26/9/2018 (mã căn nhà là A8 – 6 - A thuộc Dự án chung cư nhà ở xã hội HQC M).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T3.

+ Chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HDMBXH MT ngày 26/9/2018 (mã căn nhà là A8 – 6 - A thuộc Dự án chung cư nhà ở xã hội HQC M) giữa chị Phan Lê Phương K với Công ty Cổ phần T3.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T3 về việc buộc chị Phan Lê P phải thanh toán khoản phạt 10% trên tổng giá trị căn hộ với số tiền là: 504.480.008 đồng x 10% = 50.448.000 đồng và buộc chị Phan Lê P phải thanh toán tiền lãi 1%/tháng trên số tiền chậm thanh toán là 227.016.004 đồng kể từ thời điểm yêu cầu thanh toán ngày 02/12/2021 đến nay là 18 tháng 27 ngày. Số tiền phải thanh toán là: 42.906.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần T3 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phan Lê P số tiền 464.371.840 đồng (gồm tiền gốc chị P đã thanh toán mua nhà qua 02 đợt là 252.376.000 đồng; tiền lãi phạt 1%/tháng là 211.995.840 đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 10/10/2025, Nguyên đơn Phan Lê P có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Và ngày 09/10/2025, bị đơn Công ty Cổ phần T3 cũng có đơn kháng cáo một phần bản án xét xử sơ thẩm. Cụ thể, không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty T3 thanh toán tiền chậm tiến độ 241.000.000đ; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc chị Phan Lê P phải thanh toán khoản phạt 10% trên tổng giá trị căn hộ với số tiền là 50.448.000đ.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện nguyên đơn chị Phan Lê P, ông Nguyễn Hoàng A rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo đồng thời sẽ khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi trong vụ án khác.

- Đại diện Công ty T3 rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc phản tố yêu cầu chị Lê P thanh toán khoản tiền phạt 10%, giữ lại yêu cầu không chấp nhận khoản phạt chậm tiến độ như án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Theo Viện kiểm sát, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đại diện bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo. Xét đây là ý chí, thể hiện sự tự nguyện, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm vấn đề trên. Đối với yêu cầu kháng cáo còn lại của bị đơn, như án sơ thẩm đã xác định bị đơn có lỗi theo quy định trong hợp đồng nên phải chịu khoản phạt như án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[1]. Về tố tụng: Bà Phan Lê P, Công ty Cổ phần T3 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Xét thấy tại phiên tòa, phía nguyên đơn đồng ý rút toàn bộ kháng cáo và phía đại diện bị đơn rút một phần kháng cáo về việc phản tố yêu cầu chị Lê P thanh toán khoản phạt 10%, xét việc rút kháng cáo trên của các đương sự là tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo còn lại của phía Công ty Cổ phần T3 Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 28/5/2020 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T có Quyết định số 14546/QĐ – UBND ngày 28/05/2020 chấp thuận cho chuyển nhượng dự án chung cư H, phường C, thành phố M từ Công ty Cổ phần T3 cho Công ty TNHH Q1 (được quy định tại Điều 1). Bên chuyển nhượng dự án là Công ty Cổ phần T3 và bên nhận chuyển nhượng dự án là Công ty TNHH Q1 (Điều 2). Tại Điều 4 quy định về Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng (theo khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản) có nêu rõ nội dung: - Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao theo quyết định phê duyệt dự án; - Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án Chung cư H, Phường C, thành phố M theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt; - Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; - Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án theo quy định pháp luật.

Ngày 20/04/2020 Ủy ban nhân dân T6 có Giấy mời số 141/GM – UBND ngày 20/04/2020 chị Phan Lê P có mặt lúc 09 giờ ngày 24/04/2020 tại Phòng họp Hội, nội dung làm việc: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố M thông tin việc chuyển đổi nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội của Công ty T3.

Như vậy, việc chuyển đổi nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội từ nhà đầu tư Công ty Cổ phần T3 sang nhà đầu tư Công ty TNHH Q1 đã được Đại diện chính quyền địa phương thực hiện việc thông tin chuyển đổi nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội của Công ty T3 sang Công ty Q1 và chị Phan Lê P là một trong 88 khách hàng đã ký hợp đồng mua Căn hộ nhà ở xã hội với Công ty T3 nêu trên.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án (chung cư H tại thành phố M, Tiền Giang) số 91/2020/HĐCND/HQ – VIC ngày 16/06/2020 giữa bên Chuyển Nhượng (Bên A) là Công ty Cổ phần T3 và Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là Công ty TNHH Q1, hai bên đã thống nhất ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án chung cư H tại đường N, KP G, Phường C, TP M, tỉnh Tiền Giang đã được quy định từ Điều 1 đến Điều 11 của Hợp đồng. Thì tại Điều 6 quy định về quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng như sau: ...2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng: “c. Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng dự án. d. Giải quyết dứt điểm những cam kết đã thỏa thuận với khách hàng trước khi chuyển nhượng dự án. Cùng bên nhận chuyển nhượng thống nhất với từng khách hàng về những vấn đề mà chủ đầu tư mới phải có trách nhiệm giải quyết không làm thiệt hại đến quyền lợi của khách hàng.” Và tại Điều 7 quy định về Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng như sau: “a. Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao.”

Việc chuyển nhượng dự án chung cư H, Phường C, thành phố M từ Công ty Cổ phần T3 cho Công ty TNHH Q1 đã có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh T tại Quyết định số 14546/QĐ – UBND ngày 28/05/2020 thì bên A là bên chuyển nhượng Công ty Cổ phần T3 phải có nghĩa vụ Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng dự án. Giải quyết dứt điểm những cam kết đã thỏa thuận với khách hàng trước khi chuyển nhượng dự án. Cùng bên nhận chuyển nhượng thống nhất với từng khách hàng về những vấn đề mà chủ đầu tư mới phải có trách nhiệm giải quyết không làm thiệt hại đến quyền lợi của khách hàng. Đồng thời, tại điểm a Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án ngày 16/06/2020 quy định “Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao”; điểm e Khoản 2 Điều 7 có quy định “Thực hiện và đáp ứng đầy đủ quyền lợi của bên chuyển nhượng và của khách hàng mà các bên đã thống nhất.”

Nhận thấy, Hợp đồng mua bán Căn hộ nhà ở xã hội (Dự án chung cư N ở xã H) số 75/2018/HĐMBXH – MT được ký kết giữa Bên Bán (Bên A) là Công ty Cổ phần T3 – Chi nhánh T4 và Bên Mua (Bên B) là chị Phan Lê P được quy định từ Điều 1 đến Điều 15 của Hợp đồng. Theo đó, chị Phan Lê P mua căn hộ A; Tầng 6; Khối A; diện tích sàn xây dựng căn hộ là: 45,90m². Với giá là 504.480.008 đồng. Hình thức thanh toán chia làm 5 đợt (theo điều 2.3 của hợp đồng). chị Phan Lê P đã thanh toán được 2 đợt với tổng số tiền là 252.376.010 đồng.

Như vậy, Công ty T3 có trách nhiệm thông báo và giải quyết dứt điểm những cam kết đã thỏa thuận với khách hàng trước khi chuyển nhượng dự án. Theo quy định trong hợp đồng, Công ty T3 giải quyết những thỏa thuận với khách hàng đến

giai đoạn nào, nhưng không có tài liệu thể hiện Công ty T3, Công ty Q1 có thống nhất với chị Phan Lê P về những vấn đề mà chủ đầu tư mới có trách nhiệm giải quyết.

Chị Phan Lê Phương trình B cho rằng Công ty T3 tự đổi tên dự án mà không thông báo, không có phương án giải quyết hay trao đổi với chị P, chị P không biết việc chuyển nhượng và đổi tên dự án từ dự án HQC thành dự án V. Công ty T3 trình bày có thông báo cho chị Phan Lê P biết việc chuyển nhượng. Chị Phan Lê P có biết rõ và đồng ý việc chuyển nhượng nhưng chị P không có ý kiến gì được thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 24/4/2020. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty T3 có cung cấp Biên bản làm việc ngày 24/04/2020 để chứng minh việc Công ty có thông báo việc chuyển nhượng đến khách hàng, chị P biết rõ và đồng ý việc chuyển nhượng. Công ty T3 trình bày đã công bố trên cổng thông tin điện tử UBCK NN và Sở G văn bản số 19/2020/HQC-CV về việc dự án đã được chuyển nhượng và đã đổi tên thành Victoria P1.

Cũng tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị Phan Lê P thừa nhận có đến làm việc ngày 24/04/2020 nhưng chị P chỉ nghe về việc chuyển giao hợp đồng, không có thỏa thuận gì về việc tiếp tục hợp đồng hay vấn đề giải quyết hợp đồng. Biên bản làm việc ngày 24/04/2020 không có nội dung ghi nhận hay thể hiện rõ các thỏa thuận giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ giữa Công ty T3, Công ty Q1 đến khách hàng. Trong Biên bản làm việc ngày 24/04/2020 ghi nhận bị đơn trình bày “Công ty T3 và khách hàng sẽ thỏa thuận việc đền bù trễ hợp đồng và thanh toán một lần” Công ty Q1 “cam kết hoàn thành thi công xây dựng trong tháng 10 tới tháng 12 năm 2020 hoàn thành việc nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng... Trách nhiệm bồi thường trễ hợp đồng sẽ chia theo thời điểm nào Công ty T3, thời điểm nào Công ty Q1. Cam kết với khách hàng về nghĩa vụ và trách nhiệm thực hiện hợp đồng.” Nhận thấy, tại phiên tòa Công ty T3 thừa nhận đến ngày 16/06/2020, dự án nhà chung cư vẫn chưa hoàn thiện, đến ngày 25/11/2021, nhà chung cư mới đưa vào sử dụng là không đúng với cam kết của Công ty tại Biên bản làm việc ngày 24/04/2020. Đồng thời, từ sau ngày 24/04/2020 đến năm 2021, Công ty T3 không liên hệ làm việc, giải quyết với chị P. Công ty không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh thỏa thuận làm việc với chị P về đền bù trễ hợp đồng và thanh toán hợp đồng một lần như cam kết tại Biên bản làm việc ngày 24/04/2020.

Đồng thời, bên liên quan Công ty Q1 có trình bày khi chuyển nhượng dự án, có 26 khách hàng đã thanh lý hợp đồng và được Công ty T3 trả lại tiền. Nhưng trong hồ sơ không có danh sách khách hàng đã thanh lý. Công ty T3 cũng không cung cấp bổ sung được tài liệu chứng cứ này.

Căn cứ theo hợp đồng mua nhà, bên mua là chị Phan Lê P có nghĩa vụ thanh toán tiền đúng hạn, bên phía Công ty T3 là bên có nghĩa vụ thực hiện xây dựng và giao nhà đúng tiến độ chậm nhất vào Quý I. Tuy nhiên, đến hạn giao nhà, Công ty T3 không có thông báo thanh toán và bàn giao nhà cho chị Phan Lê P mà vào ngày 16/06/2020, Công ty T3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng dự án cho Công ty Q1 cũng không được sự đồng ý của chị P là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều

370 Bộ luật Dân sự về chuyển giao nghĩa vụ: “1. Bên có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý, trừ trường hợp nghĩa vụ gắn liền với nhân thân của bên có nghĩa vụ hoặc pháp luật có quy định không được chuyển giao nghĩa vụ”. Công ty T3 đã vi phạm nghĩa vụ, đối tượng của Hợp đồng mua bán nhà với chị P không còn, làm cho Hợp đồng không thể thực hiện được. Đây là căn cứ hủy bỏ hợp đồng theo Điều 423 Bộ luật Dân sự quy định Hủy bỏ hợp đồng: “1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; 2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng”.

Từ đó, xét việc nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần T3 thanh toán tiền phạt do chậm tiến độ theo khoản 9.1 của Điều 9 Hợp đồng, cụ thể số tiền yêu cầu là 1%/tháng trên tổng số tiền đã thanh toán là 252.376.000 đồng (tương đương 2.523.760 đồng/tháng). Thời gian chậm trả tính đến ngày 26/09/2025 là 84 tháng (2.523.760 đồng/tháng x 84 tháng = 211.995.840 đồng). Yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ, được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn Công ty T3 kháng cáo là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần thiết giữ nguyên án sơ thẩm.

[3]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp nội dung vụ án, đúng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phan Lê P.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty T3 về việc phản tố yêu cầu chị Lê P thanh toán khoản phạt 10%

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 306/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp.

Áp dụng Điều 370, Điều 423, Điều 427, Điều 430 Bộ luật dân sự. Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Lê P.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Lê P về việc buộc Công ty Cổ phần T3 có trách nhiệm thanh toán cho chị P số tiền phạt theo khoản 9.1 của Điều 9 Hợp đồng, cụ thể số tiền yêu cầu là 1%/tháng trên tổng số tiền đã thanh toán là 252.376.000 đồng (2.523.760 đồng/tháng). Thời gian chậm trả tính đến ngày 26/09/2025 là 84 tháng (2.523.760 đồng/tháng x 84 tháng = 211.995.840 đồng).

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Lê P về việc buộc Công ty Cổ phần T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HDMBXH MT ngày 26/9/2018 (mã căn nhà là A8 – 6 - A thuộc Dự án chung cư nhà ở xã hội HQC M).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T3.

+ Chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2018/HDMBXH MT ngày 26/9/2018 (mã căn nhà là A8 – 6 - A thuộc Dự án chung cư nhà ở xã hội HQC M) giữa chị Phan Lê Phương K với Công ty Cổ phần T3.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T3 về việc buộc chị Phan Lê P phải thanh toán khoản phạt 10% trên tổng giá trị căn hộ với số tiền là: 504.480.008 đồng x 10% = 50.448.000 đồng và buộc chị Phan Lê P phải thanh toán tiền lãi 1%/tháng trên số tiền chậm thanh toán là 227.016.004 đồng kể từ thời điểm yêu cầu thanh toán ngày 02/12/2021 đến nay là 18 tháng 27 ngày. Số tiền phải thanh toán là: 42.906.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần T3 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phan Lê P số tiền 464.371.840 đồng (gồm tiền gốc chị P đã thanh toán mua nhà qua 02 đợt là 252.376.000 đồng; tiền lãi phạt 1%/tháng là 211.995.840 đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phan Lê P, Công ty Cổ phần T3 mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền đã tạm nộp lần lượt theo biên lai thu số 0004318 ngày 10/10/2025 và biên lai thu số 0005084 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Xem như các đương sự đã đóng xong án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- TAND khu vực 1 – Đồng Tháp; (1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự; (1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Trung Hiếu