TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 270/2026/DS-PT
Ngày: 05/02/2026
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1490/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7894/2025/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1011/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Đ2; địa chỉ trụ sở: số F Đại lộ B, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977 hoặc ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; cùng địa chỉ liên hệ: số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/10/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Mạnh H1, sinh năm 1980; địa chỉ: K tổ E, khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số nhà H - A, đường A, khu dân cư H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP T3 (T4); trụ sở: tòa nhà T4, số E L, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Đ, ông Lưu Văn K, ông Nguyễn Gia H2, ông Nguyễn Minh T1, ông Vũ Tiến Đ1, ông Quách Văn Duy A, ông Ngô Đăng K1, ông Lê Quang D và ông Nguyễn Hoài T2; địa chỉ liên hệ: số C Hậu Giang, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2025); ông Đ, ông K, ông H2, ông T1, ông Đ1, ông A, ông K1, ông D vắng mặt; ông T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Việt H, ông Vũ Mạnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/01/2021, Công ty TNHH Đ2 và ông Đỗ Mạnh H1 có ký hai Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án: Khu nhà ở thương mại dịch vụ cao tầng Lê Phong Bình D1. Tên thương mại: The Emerald Golf View, tọa lạc tại: Phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Cụ thể:

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số HĐ/B3508-EMG/210125 (gọi tắt là Hợp đồng B35.08), mã số căn hộ: B35.08, Tầng: 35, Tháp B, loại căn hộ: 01 phòng ngủ, diện tích sử dụng (tạm tính): 52,61m^2, diện tích sàn xây dựng (tạm tính): 58,41m^2; tiêu chuẩn hoàn thành căn hộ: Hoàn thiện với giá bán căn hộ trên là 2.484.573.102 đồng, tương đương giá 47.226.252 đồng/m^2.

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số HĐ/A12A.06-EMG/210125 (gọi tắt là Hợp đồng A12A.06), mã số căn hộ A12A.06, Tầng: 12A, Tháp A, loại căn hộ: 02 phòng ngủ, diện tích sử dụng (tạm tính): 65,79m^2, diện tích sàn xây dựng (tạm tính): 71,58m^2; tiêu chuẩn hoàn thành căn hộ: Hoàn thiện với giá bán căn hộ nêu trên là 2.961.538.767 đồng (hai tỷ chín trăm sáu mươi mốt triệu năm trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng), tương đương giá 45.015.029 đồng/m^2.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Công ty Đ2 đã thực hiện đúng tiến độ công việc, đã xây dựng xong căn hộ và tiến hành thông báo bàn giao căn hộ cho ông H1 vào ngày 17/02/2023 và ngày 20/02/2023. Sau khi Công ty Đ2 thông báo bàn giao căn hộ, ông H1 đã nhận được thông báo nhưng không tiến hành thanh toán và nhận nhà theo yêu cầu của Công ty Đ2.

Hiện nay, đối với Hợp đồng B35.08 ông H1 còn nợ số tiền gốc là 390.972.516 đồng; Hợp đồng A12A.06 ông H1 còn nợ số tiền gốc là 407.000.201 đồng. Tổng cộng số tiền gốc ông H1 còn nợ Công ty Đ2 của hai hợp đồng là 797.972.717 đồng. Quá trình thực hiện việc thanh toán của hai hợp đồng ông H1 thường xuyên vi phạm, tạm tính đến ngày 12/10/2024 theo thỏa thuận tại hợp đồng thì ông H1 phải chịu số tiền lãi là 619.035.443 đồng, đến ngày 03/10/2024 Công ty Đ2 có đơn khởi kiện bổ sung để yêu cầu thanh toán bổ sung tiền lãi từ ngày 03/10/2024 đến ngày 12/5/2025 là 88.574.971 đồng và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi tiếp theo từ ngày 13/5/2025 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 12/9/2025 là 55.061.117 đồng. Tổng cộng tiền lãi là 762.671.531 đồng. Lãi suất theo

quy định tại tiểu mục a, Điều 12.1 của hợp đồng là 0,05%/ngày, tương đương 1,5%/tháng và 18%/năm.

Như vậy, Công ty Đ2 yêu cầu bị đơn ông H1 thanh toán các khoản như sau:

Tiền nợ gốc của hai hợp đồng là: 797.972.717 đồng.

Tiền lãi chậm thanh toán của cả quá trình là: 762.671.531 đồng.

Phí bảo trì, phí quản lý: 109.307.257 đồng (Hợp đồng B35.08 là: 49.745.013 đồng, Hợp đồng A12A.06 là: 59.562.244 đồng).

Tổng số tiền Công ty Đ2 yêu cầu ông H1 phải thanh toán là 1.669.951.505 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn trình bày: Bị đơn thống nhất đến nay còn nợ số tiền gốc còn lại của hai hợp đồng (95% giá trị hợp đồng) là 797.972.717 đồng. Hợp đồng B35.08 còn nợ số tiền là 390.972.516 đồng và Hợp đồng A12A.06 còn nợ số tiền là 407.000.201 đồng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Bị đơn chỉ đồng ý thanh toán số tiền còn lại của 95% giá trị của hai hợp đồng với số tiền là 797.972.717 đồng và yêu cầu Công ty Đ2 phải bàn giao nhà cho bị đơn. Đối với các yêu cầu còn lại thì bị đơn không đồng ý thanh toán. Lý do là chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết theo Phiếu xác định nguyện vọng ngày 10/8/2020 về việc bố trí Ngân hàng giải ngân theo tiến độ thanh toán đối với số tiền còn lại.

Sau khi ký hợp đồng thì ông H1 đã thanh toán cho Công ty Đ2 30% giá trị hợp đồng (đã thanh toán xong). Nếu Công ty Đ2 giới thiệu Ngân hàng cho vay đúng như thỏa thuận thì sẽ không có tranh chấp xảy ra. Do đó, bị đơn không đồng ý thanh toán tiền lãi do vi phạm thời gian thanh toán cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán phí bảo trì, phí quản lý 109.307.257 đồng (Hợp đồng B35.08 là: 49.745.013 đồng, Hợp đồng A12A.06 là: 59.562.244 đồng), bị đơn không đồng ý vì nguyên đơn chưa bàn giao nhà cho bị đơn quản lý, sử dụng nên nguyên đơn yêu cầu thanh toán khoản tiền này là không đúng.

Bị đơn xác định đã nhiều lần trao đổi với Công ty về việc làm rõ số tiền còn lại để bị đơn thanh toán và nhận nhà nhưng nguyên đơn không trả lời dứt điểm vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T3 trình bày: Ngân hàng xác định có cung cấp khoản vay cho ông H1 tổng cộng là 2.770.000.000 đồng, thời gian vay là 240 tháng, tiến độ thanh toán gốc và lãi hàng tháng. Sau khi vay, ông H1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thỏa thuận với Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 đối với bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

1.1. Buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 số tiền 797.972.717 đồng, là số tiền còn lại của 95% giá trị của hai Hợp đồng (Hợp đồng B35.08 và Hợp đồng A12A.06).

1.2. Buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 số tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 17/3/2023 đến ngày 27/9/2025 là 363.077.856 đồng.

2. Không chấp nhận các yêu cầu sau đây của nguyên đơn:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 về việc buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán số tiền lãi còn lại là 399.593.666 đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 về việc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán phí bảo trì, quản lý căn hộ là 109.307.257 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2025, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền lãi và chi phí bảo trì, quản lý căn hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo và rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán phí bảo trì, quản lý căn hộ là 109.307.257 đồng; vẫn giữ yêu cầu kháng cáo đối với số tiền lãi không được chấp nhận.

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

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

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

- Về nội dung: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo đối với đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán phí bảo trì, quản lý căn hộ là 109.307.257 đồng, bị đơn đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét kháng cáo, chấp nhận việc rút đơn khởi kiện, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện trên.

Đối với yêu cầu kháng cáo về số tiền lãi, tại phiên tòa bị đơn xác định nhận thông báo bàn giao nhà từ ngày 17/02/2023 mà không phải là 17/3/2023. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, tính lãi từ ngày 17/02/2023.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng TMCP T3 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút kháng cáo đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán phí bảo trì,

quản lý căn hộ là 109.307.257 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc bị đơn đồng ý với việc rút yêu cầu này của nguyên đơn cũng như việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 289 và Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rút, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên.

[3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo một phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền lãi. Như vậy, các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nêu trên.

[4] Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, đối với số tiền lãi chậm trả nguyên đơn yêu cầu bao gồm:

Phần lãi chậm trả của các đợt thanh toán từ đợt 1 đến đợt 12 theo thỏa thuận tại phụ lục A12A.06 và số tiền lãi chậm thanh toán của số tiền nợ gốc (đợt 13) còn lại là 407.000.021 đồng;

Phần lãi chậm trả của các đợt thanh toán từ đợt 1 đến đợt 12 theo thỏa thuận tại phụ lục B3508 và số tiền lãi chậm thanh toán của số tiền nợ gốc (đợt 13) còn lại là 390.972.516 đồng.

[5] Xét, theo thỏa thuận tại phụ lục 02 kèm theo Hợp đồng A12A.06 và Hợp đồng B35.08 thì số tiền 2.961.538.767 đồng và số tiền 2.484.573.102 đồng thanh toán thành 14 đợt, đợt 1 từ ngày ký hợp đồng là ngày 25/01/2021 là thanh toán 30% giá bán và đợt 2 là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán; đợt 3 là 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2 và tương tự từ đợt 4 đến đợt 12 là 60 ngày kể từ ngày thanh toán của các đợt tiếp theo; đợt 13 là 15 ngày kể từ khi có thông báo bàn giao căn hộ và đợt 14 khi chủ đầu tư thông báo nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Theo chứng cứ do nguyên đơn xuất trình đối với Hợp đồng A12A.06, số tiền đợt 1 là 888.461.631 đồng thì bị đơn đã thanh toán số tiền 403.846.196 đồng (trước thời điểm ký hợp đồng) và thanh toán 484.615.453 đồng vào ngày 24/02/2021. Đợt 2 đến đợt 13 thanh toán vào ngày 24/02/2023 và số tiền đợt 13 còn nợ là 407.000.201 đồng.

Đối với Hợp đồng B35.08, số tiền thanh toán đợt 1 là 745.371.931 đồng thì bị đơn thanh toán số tiền 337.805.423 đồng (trước thời điểm ký hợp đồng) và thanh toán 406.566.508 đồng vào ngày 24/02/2023. Đợt 2 đến đợt 13 thanh toán vào ngày 24/02/2023 và số tiền đợt 13 còn nợ là 390.972.516 đồng.

Đối chiếu với thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng thì bị đơn có vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng mua bán, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận tại "Phiếu xác nhận nguyện vọng ưu đãi đồng hành tài chính cùng khách hàng" số NTV/A1206-EMGV/200807 ngày 14/8/2020 giữa Công ty Đ2 và ông H1. Theo đó, ông H1 chọn nội dung ưu đãi theo phương thức 1 thanh toán nhanh

và có vay ngân hàng. Theo phương thức trên thì khách hàng thanh toán tối thiểu 30% giá trị hợp đồng bằng tiền tự có, các đợt tiếp theo sẽ được ngân hàng giải ngân theo tiến độ thanh toán. Chủ đầu tư hỗ trợ 100% lãi suất vay ngân hàng đến khi thông báo nhận nhà; ân hạn nợ gốc đến khi thông báo nhận nhà; miễn phí trả nợ trước hạn đến khi thông báo nhận nhà.

Thực hiện thỏa thuận, bị đơn đã thanh toán số tiền 30% hợp đồng bằng tiền của bị đơn cho hai hợp đồng. Như vậy, theo thỏa thuận trên, chủ đầu tư hỗ trợ vay ngân hàng nhưng ông H1 không được Ngân hàng Mng MB cho vay dẫn đến việc ông H1 chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán không phải do lỗi của ông H1, sau đó chủ đầu tư hỗ trợ cho ông H1 vay Ngân hàng T4 và đến ngày 24/02/2023 ông H1 mới được T4 giải ngân vào tài khoản của Công ty Đ2 cho hai hợp đồng mua bán để thanh toán cho từ đợt 2 đến đợt 13.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu tiền lãi chậm trả của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc còn lại của hai hợp đồng kể từ ngày bị đơn nhận được thông báo bàn giao nhà đến ngày xét xử sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả từ đợt 1 đến đợt 12 là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn xác định ngày nhận thông báo bàn giao là ngày 17/02/2023. Do vậy, cần điều chỉnh lại thời gian tính lãi là từ ngày 17/02/2023. Như vậy, số tiền lãi bị đơn phải thanh toán từ ngày 17/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/9/2025 là 31 tháng 10 ngày x 1,5%/tháng x 797.972.717 đồng = 375.047.277 đồng.

[6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần.

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

[8] Án phí sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 311, Điều 312, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán phí bảo trì, quản lý căn hộ là 109.307.257 đồng.

2. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 đối với bị đơn ông Đỗ Mạnh H1.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết đối

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán phí bảo trì, quản lý căn hộ là 109.307.257 đồng.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Đ2.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 đối với bị đơn ông Đỗ Mạnh H1h Hòa về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

4.1.1. Buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 số tiền 797.972.717 đồng, là số tiền còn lại của 95% giá trị của hai Hợp đồng (Hợp đồng B35.08 và Hợp đồng A12A.06).

4.1.2. Buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1 thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 số tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 17/02/2023 đến ngày 27/9/2025 là 375.047.277 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 28/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Đỗ Mạnh H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 1,5%/tháng.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Đ2 về việc buộc bị đơn ông Đỗ Mạnh H1h Hòa phải thanh toán số tiền lãi còn lại là 387.624.254 đồng (ba trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi tư đồng).

4.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Mạnh H1h Hòa phải chịu 47.190.596 đồng (bốn mươi bảy triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm chín mươi sáu đồng).

Công ty TNHH Đ2 phải chịu 19.381.217 đồng (mười chín triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn hai trăm mười bảy đồng), được khấu trừ vào các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001496 ngày 11 tháng 5 năm 2025 với số tiền 2.214.374 đồng và số 0002911 ngày 09 tháng 10 năm 2024 với số tiền 28.894.731 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho Công ty TNHH Đ2 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 11.727.888 đồng (mười một triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn tám mươi tám đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: Trả lại Công ty TNHH Đ2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026645 ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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 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, 7a, 7b và Điều 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.

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

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

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

Đinh Thị Mộng Tuyết