

**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: 928/2025/DS-PT  
Ngày 19-8-2025  
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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng.

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 271/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là 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 3575/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13127/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Kim Y, sinh năm 1992 và ông Trần Khương M, sinh năm 1993; trú cùng địa chỉ: căn hộ A, chung cư C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1990; địa chỉ: số D C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đ, địa chỉ: số E T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp:*

1. Bà Nguyễn Thị Thùy L; địa chỉ: chung cư S, đường số I, khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N, địa chỉ: số A L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần H, địa chỉ: số E T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần H:*

1. Ông Lê Hồng D; địa chỉ: chung cư S, đường số I, khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thới Phương T1; địa chỉ: số C, Tòa nhà C số C, đường số A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2025).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Bà Trương Kim Y và ông Trần Khương M là vợ chồng, số tiền mua bán căn hộ là tiền chung của hai vợ chồng. Ông M thống nhất để bà Y đứng ra ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TNHH Đ.

Ngày 14/12/2022, bà Trương Kim Y và Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 106/HĐMB/NG để mua căn hộ C.07.16, thuộc dự án N tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 2.405.536.763 đồng. Phương thức thanh toán sau khi ký kết hợp đồng bà Y phải thanh toán 98% giá trị hợp đồng, còn lại 02% sẽ thanh toán khi nhận thông báo bàn giao giấy chứng nhận. Thời hạn bên bán bàn giao căn hộ dự kiến tháng 11/2025.

Ngoài các điều khoản về quyền và nghĩa vụ được thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ thì về phương thức thanh toán và các nội dung có liên quan được các bên thỏa thuận và thực hiện theo các phụ lục kèm theo hợp đồng gồm: Phụ lục 01 và Phụ lục 02.

Trước khi ký kết hợp đồng, giữa bà Y với Công ty Đ đã có thỏa thuận về việc mua căn hộ nên bà Y có thanh toán một số tiền trước khi ký kết hợp đồng.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng, bà Y đã thanh toán đủ cho Công ty Đ số tiền 2.357.426.028 đồng, bao gồm thuế VAT (tương đương 98% giá trị hợp đồng). Lúc này, công ty Đ có lập phiếu thu nhận tiền mặt ngày 14/12/2022 và lập giấy xác nhận ngày 14/12/2022 nhận thanh toán qua thẻ và sau đó Công ty Đ lập phiếu thu ngày 14/10/2024 xác nhận một lần nữa đã nhận của bà Y và ông M số tiền 2.357.426.028 đồng. Tuy nhiên, qua theo dõi tiến độ của dự án và xem xét các thông tin pháp lý liên quan, bà Y và ông M nhận thấy dự án đang tiềm ẩn nhiều rủi ro, cụ thể dự án chưa được cấp phép để bán nhà ở hình thành trong tương lai, dự án chưa đủ điều kiện pháp lý, bị xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến việc bán nhà ở dự án N. Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp nên ông M, bà Y khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đối với bị đơn Công ty Đ:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 106/HĐMB/NG ngày 14/12/2022 giữa bà Trương Kim Y với Công ty TNHH Đ vô hiệu;

- Buộc Công ty TNHH Đ hoàn trả cho bà Y và ông M số tiền 2.357.426.028 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 20%, tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế VAT) theo Điều 12 của Hợp đồng là:  $2.357.426.028 \text{ đồng} \times 20\% = 471.485.205 \text{ đồng}$ .

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 106/HĐMB/NG ngày 14/12/2022 giữa bà Trương Kim Y với Công ty TNHH Đ vô hiệu;

- Buộc Công ty TNHH Đ hoàn trả cho bà Trương Kim Y và ông Trần Khương M số tiền 2.357.426.028 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đ bồi thường thiệt hại được tính là số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc đã thanh toán tại thời điểm ký hợp đồng, theo mức lãi suất là 06%/năm, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày 16/4/2025, được tính như sau:  $2.357.426.028 \text{ đồng} \times 0,000164384 \text{ đồng/ngày} \times 854 \text{ ngày} = 330.157.932 \text{ đồng}$ .

*Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Công ty cổ phần H là nhà phân phối sản phẩm chung cư thuộc dự án N tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho Công ty TNHH Đ. Trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà Y thì bà Y đã thanh toán trước một phần tiền để mua căn hộ nên bà Y được nhận một phần tiền chiết khấu (ưu đãi), cụ thể vào ngày 01/11/2022 Công ty cổ phần H đã chi cho bà Y số tiền 317.311.236 đồng và ngày 14/12/2022 Công ty TNHH Đ đã chi cho bà Y số tiền 6.750.000 đồng. Số tiền chiết khấu không được thỏa thuận, không liên quan gì đến hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết giữa bà Y với Công ty TNHH Đ mà chỉ là phần tiền ưu đãi bên ngoài hợp đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất phân trình bày của nguyên đơn về việc hai bên ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, phụ lục 01, 02, nội dung của hợp đồng và phụ lục 01, 02, số tiền nguyên đơn đã thanh toán là 2.357.426.028 đồng, đã bao gồm thuế VAT (tương đương 98% giá trị hợp đồng). Mặc dù dự án chung cư N hiện nay vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép đủ điều kiện được bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai và ngày 24/01/2025 bị Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng phía Công ty TNHH Đ vẫn đang cố gắng trình bày khó khăn với cơ quan có thẩm quyền để được tháo gỡ. Sau khi bị xử phạt vi phạm hành chính, Công ty TNHH Đ đã nộp phạt theo Quyết định. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về phía Công ty TNHH Đ rất có thiện chí để hai bên thỏa thuận, nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 106/HĐMB/NG để mua căn hộ C.07.16, thuộc dự án N tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương có hiệu lực, không bị vô hiệu, chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng; đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.357.426.028 đồng; không đồng ý bồi thường thiệt hại (trả tiền lãi) là 330.157.932 đồng. Đồng thời, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại tổng số tiền chiết khấu (ưu đãi) theo 02 phiếu chi ngày 01/11/2022 và ngày 14/12/2022 là 324.061.236 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H đã được Tòa án triệu tập họp lệ Công ty Cổ phần H để cung cấp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng Công ty Cổ phần H đều vắng mặt không có lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Kim Y và ông Trần Khương M với bị đơn Công ty TNHH Đ về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 106/HĐMB/NG ngày 14/12/2022 giữa bà Trương Kim Y với Công ty TNHH Đ vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Đ phải thanh toán cho bà Trương Kim Y và ông Trần Khương M số tiền 2.357.426.028 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 330.157.932 đồng (ba trăm ba mươi triệu một trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm ba mươi hai đồng), tổng cộng là 2.687.583.960 đồng.

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Đ phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 85.751.679 đồng án phí có giá ngạch, tổng cộng số tiền án phí là 86.051.679 đồng. Trả lại cho bà Trương Kim Y và ông Trần Khương M số tiền 44.259.435 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007612 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/6/2025 bị đơn Công ty TNHH Đ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Bị đơn Công ty TNHH Đ do bà Nguyễn Thị Thùy L đại diện trình bày:* Công ty Đ không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm vì những lý do sau:

- Thứ nhất, tại thời điểm giao kết hợp đồng, dự án cơ bản đã đáp ứng đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Dự án có đầy đủ hồ sơ pháp lý, gồm: có Giấy tờ về đất đai (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất); Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; có Giấy phép xây dựng; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng (ngày 15/12/2021).

- Thứ hai, Tòa án án cấp sơ thẩm nhận định lỗi thuộc về Công ty Đ nhưng không xem xét đến yếu tố khách quan do Ủy ban nhân dân thành phố D điều chỉnh quy hoạch, cụ thể như sau: Ngày 19/6/2020, Ủy ban nhân dân thành phố D có Quyết định số 3292/QĐ- UBND phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh Quyết định số 2341/QĐ-UBND) Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 2065/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 về việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 304 ngày 04/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với Công ty TNHH Đ để thực hiện dự án Khu C (N) tại phường Đ, thành phố D (theo QHCT 1/500 đã được điều chỉnh). Thực tế, các Sở Ban ngành của tỉnh Bình Dương chưa tính được số tiền sử dụng đất bổ sung phải nộp do điều chỉnh quy hoạch nên Công ty Đ chưa thể nộp tiền sử dụng đất theo quy định, điều này là hoàn toàn khách quan nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét.

- Thứ ba, Tòa án án cấp sơ thẩm đã không xem xét việc chiết khấu của Công ty Đ với số tiền là 324.061.236 đồng. Trong đó, tiền chiết khấu vượt tiền độ là 317.311.236 đồng; tiền chiết khấu ngoài là 6.750.000 đồng.

- Thứ tư, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tố tụng. Đồng thời, các bên có thỏa thuận về việc lựa chọn Tòa án giải quyết theo Điều 18 của Hợp đồng mua bán căn hộ như sau: “... *Tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại trụ sở chính của bên bán giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam*”.

Vì những lý do trên, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 22/05/2025 của Tòa án nhân dân thành phố D do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H do bà Nguyễn Thới Phương A đại diện trình bày:

Công ty cổ phần H là nhà phân phối sản phẩm chung cư thuộc dự án N tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho Công ty TNHH Đ. Trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà Y thì bà Y đã được Công ty cổ phần H chi một phần tiền chiết khấu (ưu đãi) vào ngày 01/11/2022 với số tiền 317.311.236 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty cổ phần H không nhận được bất kỳ văn bản tố tụng nào của Tòa án cấp sơ thẩm. Do vậy, Công ty cổ phần H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để Công ty cổ phần H tiếp cận tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đưa ra ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 168 của Luật Đất đai; Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 106/HĐMB/NG ngày 14/12/2022 được ký kết giữa các bên bị vô hiệu buộc bị đơn trả số tiền đã thanh toán 2.357.426.028 đồng cho nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 6.750.000 đồng mà bị đơn đã chiết khấu ưu đãi cho nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.357.426.028 đồng sau khi khấu trừ số tiền ưu đãi mà bị đơn đã chiết khấu cho nguyên đơn là 6.750.000 đồng theo Phiếu chi ngày 14/12/2022. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn N vắng mặt nhưng có bà Nguyễn Thị Thùy L đại diện bị đơn đồng ý xét xử vắng mặt ông N. Vì vậy, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự có tên trên.

[2] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa các bên vô hiệu, buộc trả lại tiền đã nhận 2.357.426.028 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 20% tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế VAT) theo Điều 12 của hợp đồng là 471.485.205 đồng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa các bên vô hiệu, buộc trả lại tiền đã nhận 2.357.426.028 đồng và bồi thường thiệt hại, thiệt hại được tính là số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc đã thanh toán tại thời điểm ký hợp đồng, theo mức lãi suất là 06%/năm, chỉ yêu cầu tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày 16/4/2025 là 330.157.932 đồng. Xét việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty cổ phần H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để Công ty cổ phần H tiếp cận tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đưa ra ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì Công ty cổ phần H cho rằng Công ty cổ phần H không nhận được bất kỳ văn bản tố tụng nào của Tòa án cấp sơ thẩm. Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Công ty Cổ phần H đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng để Công ty Cổ phần H cung cấp bản tự khai, triệu tập Công ty tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng Công ty Cổ phần H đều vắng mặt không có lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Công ty H cũng không có đơn yêu cầu độc lập nộp cho Tòa án. Vì vậy, đối với số tiền 317.311.236 đồng theo Phiếu chi ngày 01/11/2022 do Công ty Cổ phần H đã chi cho bà Y là phần tiền ưu đãi khách hàng khi ký hợp đồng mua căn hộ với Công ty TNHH Đ, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp với quy định tại Điều 200 và Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp phát sinh tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa theo yêu cầu của Công ty Cổ phần H.

[4] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giữa các bên ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, phụ lục 01, 02, nội dung của hợp đồng và phụ lục 01, 02, số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 2.357.426.028 đồng, bao gồm thuế VAT (tương đương 98% giá trị hợp đồng). Nội dung trên đã được các đương sự thừa nhận nên đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét về hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 106/HĐMB/NG ngày 14/12/2022 được ký kết giữa bà Trương Kim Y với Công ty TNHH Đ. Xét thấy, đối tượng của hợp đồng mua bán là căn hộ C.07.16, thuộc dự án N tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đối với dự án này, ngày 24/01/2025 Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 227/QĐ-XPHC đối với Công ty TNHH Đ với nội dung: “...*đã có các hành vi vi phạm hành chính: kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định hoặc không được phép đưa vào hoạt động kinh doanh theo quy định (Công ty TNHH Đ đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại dự án Khu C (N)...*” và tại Công văn số 654/SXD-KTKT ngày 26/3/2025 của Sở xây dựng tỉnh B cung cấp thông tin: “...*đến thời điểm hiện nay, dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai...*”. Bên cạnh đó, ngay sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 2.357.426.028 đồng, bao gồm thuế VAT (tương đương 98%) giá trị hợp đồng, số tiền này đã vượt quá 70% giá trị của căn hộ ghi trong hợp đồng. Đồng thời, trong toàn bộ quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn không cung cấp bất cứ chứng cứ nào chứng minh cho việc dự án đủ điều kiện để giao dịch, mua bán. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 8, Điều 55 và Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động; khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai; Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 106/HĐMB/NG ngày 14/12/2022 được ký kết giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Xét các phụ lục 01 và phụ lục 02 kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ, đây là các hợp đồng phụ kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ, là một phần của hợp đồng mua bán căn hộ. Do hợp đồng mua bán bị vô hiệu nên các phụ lục hợp đồng cũng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 407 của Bộ luật Dân sự. Từ những căn cứ trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền đã thanh toán 2.357.426.028 đồng. Như phân tích tại mục [5.1] trên thì Hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật Dân sự thì “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận” theo phiếu thu nhận tiền mặt ngày 14/12/2022, giấy xác nhận ngày 14/12/2022, giấy xác nhận ngày 14/10/2024 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn xác nhận nguyên đơn đã thanh toán số tiền 2.357.426.028 đồng (bao gồm thuế VAT). Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.357.426.028 đồng là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không khấu trừ số tiền mà Công ty TNHH Đ đã chi cho bà Y theo Phiếu chi ngày 14/12/2022 số tiền ưu đãi mà bị đơn đã chiết khấu cho nguyên đơn là 6.750.000 đồng theo Phiếu chi ngày 14/12/2022 là chưa phù hợp, số tiền này là phần tiền ưu đãi khách hàng, do hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu nên nguyên đơn cũng phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật Dân sự đã trích dẫn trên. Như vậy, số

tiền bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là: 2.357.426.028 đồng – 6.750.000 đồng = 2.350.676.028 đồng.

[7] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu (bồi thường thiệt hại): nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại được tính là số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc đã thanh toán tại thời điểm ký hợp đồng, theo mức lãi suất là 06%/năm, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày 16/4/2025, cụ thể: 2.357.426.028 đồng x 0,000164384 đồng/ngày x 854 ngày = 330.157.932 đồng. Hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu như đã phân tích tại mục [5] trên, thực tế bị đơn đã nhận số tiền của nguyên đơn từ khi ký kết hợp đồng ngày 14/12/2022, lẽ ra bị đơn phải trả lại ngay cho nguyên đơn nhưng bị đơn chiếm hữu không ngay tình số tiền trên trong một khoảng thời gian dài đã gây thiệt hại cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo mức lãi suất là 06%/năm mà nguyên đơn yêu cầu tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày 16/4/2025 (2.357.426.028 đồng x 0,000164384 đồng/ngày x 854 ngày) với tổng số tiền 330.157.932 đồng là thấp hơn mức lãi suất pháp luật quy định (10%/năm), là có lợi cho bị đơn nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại các Điều 131, 181 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[8] Mặc dù khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và thanh toán tiền cho bị đơn chỉ một mình bà Y thực hiện, nhưng bà Y và ông M là vợ chồng, ông bà cùng thống nhất xác định số tiền thanh toán mua căn hộ là tiền chung của vợ chồng, nên cùng yêu cầu bị đơn trả lại cho ông bà là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Đ, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán và chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 8, Điều 55 và Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động; khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 181, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Đ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Kim Y và ông Trần Khương M với bị đơn Công ty TNHH Đ về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 106/HĐMB/NG ngày 14/12/2022 đã ký giữa bà Trương Kim Y với Công ty TNHH Đ vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH Đ phải thanh toán cho bà Trương Kim Y và ông Trần Khương M số tiền 2.350.676.028 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 330.157.932 đồng (ba trăm ba mươi triệu một trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm ba mươi hai đồng), tổng cộng là 2.680.833.960 đồng (hai tỷ sáu trăm tám mươi triệu tám trăm tám mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Đ phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí không có giá ngạch và 85.751.679 đồng (tám mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi một nghìn sáu trăm bảy mươi chín đồng) án phí có giá ngạch, tổng cộng số tiền án phí là 85.616.679 đồng (tám mươi lăm triệu sáu trăm mười sáu nghìn sáu trăm bảy mươi chín đồng).

- Hoàn trả cho bà Trương Kim Y và ông Trần Khương M số tiền 44.259.435 đồng (bốn mươi bốn triệu hai trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm ba mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007612 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn Công ty TNHH Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004761 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh

Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu: HS, VP. 18 (15)

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

**(Đã ký)**

**Huỳnh Thị Thanh Tuyền**