

Bản án số: 03/2026/DS-PT

Ngày 08-01-2026

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Giang
Bà Bùi Thị Thu Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 139/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng) có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 239/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Việt V, CCCD số 031078005910, sinh năm 1978; nơi ĐKKHKT: Số 7C124, phường H, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Venice 22-21 V, phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Trần V S, CCCD số 031070014317, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 14/55 đường Đ, phường H, thành phố Hải Phòng, là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 11/03/2025); có mặt.

+ Bà Lương Thị Th, CCCD số 022186001123, sinh năm 1986; nơi

ĐKHKT: Số 7C124, phường H, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Venice 22-21 V, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 11/03/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L P - Luật sư Văn phòng Luật sư L P; địa chỉ trụ sở: Xã Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần H P I; địa chỉ: Lô số 01/8B Khu đô thị mới ngã 5, Sân bay C, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

+ Ông Trần T H, CCCD số 022078000003; nơi cư trú: Số 72 đường N, phường T, thành phố Hà Nội; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần H P I, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

+ Bà Hà Thị C N, CCCD số 025188001924, sinh năm 1988; nơi cư trú: A1209, chung cư T, số 440 phố V, phường V, thành phố Hà Nội, là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 20/11/2025); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (viết tắt Vietcombank); địa chỉ trụ sở: Số 198 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 275 đường Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng: Ông Vũ Minh P, CCCD số 031088000829; chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; ông Lương Thanh T, CCCD số 031091019166, chức vụ: Phó Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; ông Trần Công H, CCCD số 031099015186, chức vụ: Cán bộ Phòng Khách hàng bán lẻ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; đều là những người đại diện theo uỷ quyền; đều có mặt.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong; địa chỉ trụ sở: Tòa nhà TPbank, số 57 Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong: Ông Phạm Đình S, sinh năm 1960; CCCD số 031060002253; địa chỉ: Tầng 2, toà nhà TULIPC chung cư H, phường L, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo

ủy quyền (Giấy ủy quyền số 2269/2025/GU-TPB.CM ngày 20/6/2025); vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Lương Thị Th, CCCD số 022186001123; sinh năm 1986; nơi ĐKKTT: Số 7C124, phường H, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Venice 22-21 V, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Việt V là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Việt V và những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Việt V và Công ty Cổ phần H P I đã ký kết các Hợp đồng mua bán căn hộ như sau:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 tại tầng 36, thuộc dự án tại khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng do HPI làm chủ đầu tư, diện tích 97,1m², diện tích sàn xây dựng là 104,8m² tổng giá bán căn hộ là 6.710.041.782 đồng. Thực hiện Hợp đồng hai bên thống nhất về thời hạn thanh toán mua căn hộ thành 9 đợt. Ông V đã thanh toán cho HPI đến đợt 3 khoảng 95% giá trị căn hộ với số tổng số tiền 6.408.784.109 đồng.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 mua 01 căn hộ CH-3231 tại tầng 32, thuộc dự án tại khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng do HPI, diện tích 33.3m², diện tích sàn xây dựng là 37.3m² tổng giá bán căn hộ là 2.144.659.819 đồng. Thực hiện Hợp đồng hai bên thống nhất về thời hạn thanh toán mua căn hộ thành 4 đợt tỷ lệ thanh toán căn hộ CH-3231 là 80% là 1.708.021.655 đồng.

(Ngoài Hợp đồng trên ra ông V và HPI còn có các phụ lục số 01; phụ lục số 2; phụ lục số 03; phụ lục số 04; phụ lục số 05).

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ:

+ Ngày 07/6/2022, vợ chồng ông Nguyễn Việt V, bà Lương Thị Th và TPBank ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 49/2022/HDTD/VAP ngày 29/6/2022; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 05/2022/HĐTD-DCHP vay với số tiền: 1.286.795.892 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bán căn hộ số 3231 tại tầng 32 thuộc dự án Khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng và Thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 giữa Công ty cổ phần H P I và ông Nguyễn Việt V cùng các phụ lục căn hộ CH-3621 thuộc dự án tại khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng. Đến nay vợ chồng ông V, và Th vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng tiến độ và chưa tất toán khoản vay với TPBank.

+ Ngày 07/6/2022, vợ chồng ông Nguyễn Việt V, bà Lương Thị Th và Vietcombank đã ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 05/2022/HDTD-DCHP; giấy nhận nợ số 01 vay với số tiền 4.612677.099 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bán căn hộ số CH- 3621 thuộc dự án Khu Phúc hợp vương miện kim cương Hải Phòng và Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 05A/2022/HĐTC-DCHP. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông V, bà Th thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Nay, ông Nguyễn Việt V có đơn khởi kiện đối với HPI, quan điểm của Vietcombank như sau: Hiện tại ông V, bà Th không vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Vietcombank không có ý kiến gì về việc khởi kiện của ông V đối với HPI, nếu trong trường hợp ông Nguyễn Việt V vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Vietcombank sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Thực hiện nghĩa vụ, ông V đã thanh toán giá trị căn hộ theo đúng lộ trình đã cam kết. Theo quy định 15% giá trị còn lại của căn hộ sẽ được thanh toán khi chủ đầu tư hoàn thành việc xây dựng theo quy định của pháp luật và bên mua phải chính thức nhận được Thông báo bàn giao căn hộ theo đúng thời gian bàn giao được dự kiến trong hợp đồng. Theo Hợp đồng mua bán đã ký kết:

+ Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 là ngày 31/11/2023 (có thể trước hoặc sau 90 ngày so với dự kiến). Tuy nhiên cho đến ngày ngày 16/7/2024 mới có Thông báo bàn giao chính thức (quá thời hạn bàn giao dự kiến chậm 198 ngày theo thỏa thuận), ông V mới nhận được thông báo bàn giao căn hộ lần 1.

+ Thời gian bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 là ngày 31/12/2023 (có thể trước hoặc sau 90 ngày so với dự kiến) nhưng đến ngày 16/7/2024 mới có Thông báo bàn giao căn hộ chính thức (chậm 229 ngày theo thỏa thuận), ông V mới nhận được thông báo bàn giao căn hộ lần 1.

Trong khi công trình vẫn còn nhiều hạng mục thi công dở dang, chưa đáp ứng được việc ăn ở, sinh hoạt bình thường cho gia đình ông thì HPI ra thông báo yêu cầu ông V nhận bàn giao nhà thanh toán nốt giá trị còn lại của Căn hộ CH-3231 là 340.310.648 đồng. Nhưng ông V không nộp vì nhận thấy công trình chậm bàn giao nhà so với hợp đồng mua bán hai bên đã ký kết. Lý do ông V không nhận bàn giao nhà, ông V yêu cầu HPI cung cấp Văn bản nghiệm thu công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng HPI không cung cấp được. Vì các bên không thống nhất quan điểm nên ông V căn cứ vào các quy định pháp luật về điều kiện nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng tại Nghị định số 06/2021/NĐCP quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) để yêu cầu HPI cung cấp văn bản nêu trên nhưng HPI không cung cấp và không thanh toán phạt

chậm bàn giao (0,05%/ngày số tiền đã thanh toán tính từ ngày thứ 91) là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Ngày 18/9/2024 ông V đã gửi Thông báo đến HPI về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ CH-3621 và CH-3231. Nay, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên nguyên đơn đề nghị Toà án giải quyết:

- Chấp nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 và số: CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 các phụ lục số 01, 02, 03, 04, 05 đính kèm hợp đồng giữa ông Nguyễn Việt V với Công ty Cổ phần H P I.

- Buộc Công ty Cổ phần H P I trả cho ông Nguyễn Việt V tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/6/2025 là 10.009.722.588 đồng; cụ thể: Tiền phạt 15% giá trị căn hộ theo cam kết tại các hợp đồng đã ký. Cụ thể: 95% giá trị căn hộ số: CH-3621/DCHP/HĐMBCH= 6.408.784.109 đồng; 80% giá trị căn hộ số: CH 3231/DCHP/HĐMBCH= 1.708.021.655 đồng; 15% giá trị 2 hợp đồng mua bán căn hộ = 1.217.520.760 đồng; tiền lãi chậm trả do chậm thanh toán tính từ ngày 18/09/2024 đến ngày 23/6/2025 là: 675.396.064 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Việt V rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai cho Công ty Cổ phần H P I theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn bàn giao nhà chậm quá 180 ngày. Theo Hợp đồng thì dự kiến bàn giao là ngày 30/11/2023, cộng trừ tối đa 180 ngày là chậm nhất đến ngày 30/5/2024 thì phía bị đơn phải bàn giao nhà cho nguyên đơn. Tuy nhiên tại thời điểm đến hạn bàn giao bị đơn vẫn chưa đủ điều kiện để bàn giao nhà cho nguyên đơn cụ thể: Đến ngày 30/5/2024, nguyên đơn vẫn chưa nhận được bất kì một thông báo chính thức về việc bàn giao nhà từ phía bị đơn, đồng thời cũng không cung cấp được cho nguyên đơn bất kì một văn bản nào chấp thuận nghiệm thu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngay từ đầu, phía bị đơn đã có dấu hiệu không trung thực do không thực hiện phát hành bảo lãnh theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; trong Hợp đồng cũng đã ghi nhận tại điểm n khoản 2 Điều 5 của tất cả Hợp đồng mua bán nhà nêu trên. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, nguyên đơn mặc nhiên cho rằng tất cả căn cứ về bảo lãnh trong Hợp đồng đều đã được bị đơn thực hiện tuy nhiên khi xảy ra tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu bị đơn xuất trình thì mới biết là không có việc bảo lãnh.

Nguyên đơn có nhận được các Thông báo tiếp nhận căn hộ từ phía bị đơn. Thông báo đầu tiên là ngày 27/02/2025. Tuy nhiên khi nguyên đơn đến tiếp nhận căn hộ thì thấy căn hộ còn ngổn ngang, chưa xây dựng xong, chưa đủ điều kiện

đưa vào sử dụng. Mặt khác, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn cung cấp những chứng cứ thể hiện việc công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đến tận thời điểm hiện nay bị đơn vẫn chưa cung cấp được những tài liệu nghiệm thu hợp lệ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, những tài liệu nghiệm thu của bị đơn cung cấp chỉ là những biên bản nghiệm thu nội bộ giữa HPI và các nhà thầu.

Nguyên đơn khẳng định đã thực hiện đúng các nghĩa vụ của Hợp đồng. Cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp, đối với căn tầng số 36, nguyên đơn đã trả đủ 95% số tiền để nhận nhà, 5% còn lại các bên thoả thuận sẽ thanh toán nốt khi có thông báo hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với căn tầng số 32, nguyên đơn mới thanh toán được 80% nhưng vẫn đảm bảo thanh toán đủ nghĩa vụ thoả thuận tại hợp đồng, không vi phạm hợp đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần H P I và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Công ty Cổ phần H P I xác nhận đã ký kết các Hợp đồng mua bán căn hộ với ông Nguyễn Việt V cụ thể như sau:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 tại tầng 36, thuộc dự án tại khu Phúc hợp vương miện kim cương Hải Phòng do HPI làm chủ đầu tư, diện tích 97,1m², diện tích sàn xây dựng là 104,8m² tổng giá bán căn hộ là 6.710.041.782 đồng. Thực hiện Hợp đồng hai bên thống nhất về thời hạn thanh toán mua căn hộ thành 9 đợt. Ông Nguyễn Việt V đã thanh toán cho HPI đến đợt 3 khoảng 95% giá trị căn hộ với số tổng số tiền 6.408.784.109 đồng.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 mua 01 căn hộ CH-3231 tại tầng 32, thuộc dự án tại khu Phúc hợp vương miện kim cương Hải Phòng do HPI, diện tích 33.3 m², diện tích sàn xây dựng là 37.3 m² tổng giá bán căn hộ là 2.144.659.819 đồng. Thực hiện Hợp đồng hai bên thống nhất về thời hạn thanh toán mua căn hộ thành 4 đợt tỷ lệ thanh toán căn hộ CH-3231 ông V đã thanh toán cho HPI là 80% là 1.708.021.655 đồng.

(Ngoài Hợp đồng trên ra ông V và HPI còn có các phụ lục số 01; phụ lục số 2; phụ lục số 03; phụ lục số 04; phụ lục số 05).

Ngày 07/6/2022, ông V, bà Th và TPBank ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 49/2022/HDTD/VAP ngày 29/6/2022; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 05/2022/HĐTD-DCHP vay với số tiền : 1.286.795.892 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bán căn hộ số 3231 tại tầng 32 thuộc dự án Khu Phúc hợp vương miện kim cương Hải Phòng.

Ngày 07/6/2022, vợ chồng ông Nguyễn Việt V, bà Lương Thị Th và Vietcombank đã ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số

05/2022/HDTD-DCHP; giấy nhận nợ số 01 vay với số tiền 4.612677.099 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bán căn hộ số CH- 3621 thuộc dự án Khu Phúc hợp vương miện kim cương Hải Phòng và Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 05A/2022/HĐTC-DCHP.

Thực hiện Hợp đồng, ngày 27/02/2024, HPI gửi các thông báo tiếp nhận 02 căn hộ trên cho ông V để kiểm tra, hoàn thiện nội thất trước khi bàn giao nhưng không nhận được sự hợp tác. Lần lượt các ngày 11/07/2024, ngày 16/08/2024, HPI gửi Thông báo bàn giao lần 1, lần 2 cho ông V, đề nghị ông V nộp tiền và nhận bàn giao 02 căn hộ CH-3621 và CH-3231 theo đúng quy định của Hợp đồng. Tuy nhiên ông V chỉ nộp tiền cho căn CH-3621, còn căn CH-3231 thì không hoàn thiện nghĩa vụ tài chính và chưa thực hiện các thủ tục nhận bàn giao 02 căn hộ CH-3231 và CH-3621.

Theo thỏa thuận của các Bên tại Điều 12.7 của 02 Hợp đồng đã ký, ông V có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt theo quy định tại Điều 12.2.b của Hợp đồng. Nếu ông V cho rằng HPI chậm bàn giao quá 180 ngày so với ngày dự kiến bàn giao, thì thời hạn cuối cùng ông V được quyền thực hiện thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng là ngày thứ 210 so với ngày dự kiến bàn giao trong Hợp đồng mua bán.

Ngày 18/09/2024, ông V gửi thông báo đến HPI đơn phương chấm dứt Hợp đồng 02 căn hộ nêu trên là ngày thứ 293 kể từ ngày dự kiến bàn giao. Như vậy, thời điểm ông V gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng tới HPI đã vượt quá thời hạn mà các bên thỏa thuận nên thông báo của ông V không có căn cứ, không hợp pháp. Việc ông V đưa ra lý do HPI không cung cấp cho ông V các giấy tờ pháp lý công trình và văn bản chấp thuận nghiệm thu hoàn thành, bàn giao công trình đưa vào sử dụng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Bên mua kiểm tra chất lượng Căn hộ và từ chối nhận bàn giao, đơn phương chấm dứt Hợp đồng là không có căn cứ, không hợp pháp, không phù hợp với thỏa thuận của các bên được quy định tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tình hình thực tế triển khai xây dựng, thi công công trình tòa chung cư Diamond Crown Hai Phong, ngay sau HPI nghiệm thu thi công các hạng mục trang thiết bị hoàn thiện trong Căn hộ CH-3231, CH-3621 và Tòa nhà được nghiệm thu hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng (ngày 02/01/2024) thì ngày 27/02/2024, HPI đã gửi các thông báo tiếp nhận này được hiểu là thông báo bàn giao, nhưng mang tính chất mời khách hàng tới để kiểm tra trước Căn hộ, trong quá trình kiểm tra, nếu khách hàng phát hiện các lỗi cần chỉnh sửa, hoàn thiện thì HPI sẽ ghi nhận và tiến hành chỉnh sửa, hoàn thiện để khách hàng chính thức nhận bàn giao. Việc gửi thông báo tiếp nhận sẽ tạo điều kiện cho khách hàng trước khi nhận bàn giao được đến xem, kiểm tra trực tiếp, thực tế Căn hộ của mình và đánh

giá việc HPI xây dựng, hoàn thiện Căn hộ mà khách hàng đã mua có đúng theo thiết kế được phê duyệt, có sử dụng các trang thiết bị đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng hay không. Như vậy, ông V đang vi phạm nghĩa vụ với HPI.

Nay ông Nguyễn Việt V có đơn khởi kiện Công ty Cổ phần H P I quan điểm của Công ty Cổ phần H P I đề nghị Tòa án: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt V và buộc ông V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán Căn hộ CH-3621; Căn hộ CH-3231; về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản tự khai, người đại diện hợp pháp của Vietcombank, ông Ngô Hùng Anh trình bày:

Vietcombank và HPI có ký Hợp đồng thỏa thuận cấp hạn mức bảo lãnh số KH1-210322/TTCBLHMNOHTTTL.HPI ngày 24/12/2021, giữa Vietcombank và HPI. Hợp đồng thỏa thuận nêu trên chỉ là thỏa thuận bàn bạc về nguyên tắc làm việc giữa hai bên, không làm phát sinh giao dịch dân sự cụ thể, không có hậu quả pháp lý. Do đó, Vietcombank không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự giữa ông Nguyễn Việt V và HPI.

Trên thực tế, Vietcombank không có bất kỳ Hợp đồng bảo lãnh/Thư bảo lãnh mà ông Nguyễn Việt V được xác định là Bên nhận bảo lãnh. Vietcombank cũng chưa từng nhận được thư đề nghị phát hành bảo lãnh cho người mua nhà của Bên được bảo lãnh (HPI), do đó chưa từng phát hành Hợp đồng bảo lãnh/Thư bảo lãnh cho người mua nhà ở nào. Đối chiếu với Hợp đồng thỏa thuận cấp hạn mức bảo lãnh số KH1-210322/TTCBLHMNOHTTTL.HPI ngày 24/12/2021 thì Vietcombank không có bất kỳ nghĩa vụ bảo lãnh nào liên quan với ông Nguyễn Việt V. Vietcombank không có quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến vụ án nêu trên. Tại đơn khởi kiện ông V đưa Vietcombank tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng.

Tại văn bản số 409A/HPH-KHBL ngày 23/6/2025 của người đại diện hợp pháp của VCB Hải Phòng, ông Vũ Minh Phương trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Việt V - bà Lương Thị Th hiện đang vay vốn tại VCB Hải Phòng theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 05/2022/HĐTD-DCHP ngày 07/06/2022 đã ký kết giữa ông Nguyễn Việt V và bà Lương Thị Th với VCB Hải Phòng với tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số CH-3621/DCHP/HĐMBCH theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 05A/2022/HĐTC-DCHP ngày 07/06/2022. Trong quá trình vay vốn tại VCB Hải Phòng, vợ chồng ông Nguyễn V, bà Th đang thực hiện trả nợ đúng hạn với VCB Hải Phòng. Trong trường hợp Tòa án nhân dân quận Hải An tuyên chấp nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán số CH-3621/DCHP/HĐMBCH giữa ông Nguyễn Việt V và bà Lương Thị Th với

HPI, căn cứ khoản 1.6 điều 1, phần 1 của Hợp đồng thế chấp, VCB Hải Phòng đề nghị tòa tuyên:

- Tất cả các khoản tiền đã thanh toán hay phải được thanh toán cho ông Nguyễn Việt V và bà Lương Thị Th liên quan đến hoặc để bồi thường cho việc hủy bỏ hay vô hiệu đó phải được trả cho VCB Hải Phòng để thanh toán theo quy định tại Điều 4.7 Các điều khoản chung của Hợp đồng thế chấp.

- Tất cả các khoản bồi thường tích lũy không tính bằng tiền cho ông Nguyễn Việt V và bà Lương Thị Th liên quan đến việc hủy bỏ hay vô hiệu đó sẽ được chuyển giao cho VCB Hải Phòng và sẽ là tài sản bảo đảm cho việc thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm.

- VCB Hải Phòng hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào được VCB Hải Phòng chỉ định, được quyền nhân danh ông Nguyễn Việt V và bà Lương Thị Th thu và nhận bất kỳ khoản tiền và/hoặc tài sản nào đến hạn và phải được thanh toán hoặc chuyển giao theo quy định nêu trên. VCB Hải Phòng đã có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Tiên Phong trình bày:

Ngày 07/6/2022, TPBank, ông Nguyễn Việt Vương, bà Lương Thị Th đã ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 49/2022/HĐTD/VAP ngày 29/6/2022; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 05/2022/HĐTD-DCHP vay với số tiền: 1.286.795.892 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bán căn hộ số 3231 tại tầng 32 thuộc dự án Khu Phúc hợp vương miện kim cương Hải Phòng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, tại TPBank, ông V, bà Th đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 67/2022/HĐBD/VAP ngày 29/6/2022: Thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 giữa HPI và ông Nguyễn Việt V thuộc dự án tại khu Phúc hợp vương miện kim cương Hải Phòng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông V, bà Th thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Nay, ông Nguyễn Việt V có đơn khởi kiện đối với HPI, quan điểm của TPBank như sau: Hiện tại ông Nguyễn Việt V, bà Lương Thị Th không vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên TPBank không có ý kiến gì về việc khởi kiện của ông V đối với HPI, nếu trong trường hợp ông Nguyễn Việt V vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì TPBank sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Tại Bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Th trình bày:

Bà xác nhận, ông Nguyễn Việt V đã ký kết với HPI các Hợp đồng mua bán căn hộ như sau: CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 tại tầng 36, thuộc dự án tại khu Phúc hợp vương miện kim cương Hải Phòng và căn hộ số: CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 tại tầng 32 thuộc dự án tại khu Phúc hợp

vương miện kim cương Hải Phòng do HPI làm chủ đầu tư và các Phụ lục số 01 (đính kèm Hợp đồng số CH-3621/DCHP/HĐMBCH); phụ lục số 02; phụ lục số 03; phụ lục số 04; phụ lục số 05, đúng như ông Nguyễn Việt V đã khai. Sau khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ:

Ngày 07/6/2022, vợ chồng ông V, bà Th và TPBank ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 49/2022/HDTD/VAP ngày 29/6/2022; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 05/2022/HĐTD-DCHP vay với số tiền : 1.286.795.892 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bán căn hộ số 3231 tại tầng 32 thuộc dự án Khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng và Thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 giữa HPI và ông Nguyễn Việt V cùng các phụ lục căn hộ CH-3621 thuộc dự án tại khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng.

Ngày 07/6/2022, ông V, bà Th và Vietcombank đã ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 05/2022/HDTD-DCHP; giấy nhận nợ số 01 vay với số tiền 4.612.677.099 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bán căn hộ số CH-3621 thuộc dự án Khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng và Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 05A/2022/HĐTC-DCHP

Đến nay vợ, chồng V, và bà Th vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng tiền độ và chưa tất toán khoản vay với TPBank và Vietcombank. Nay bà Th cũng đồng ý với quan điểm của ông V đề nghị Tòa án nhân dân quận Hải An: Chấp nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 và số: CH-3231/ DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 các Phụ lục số 01 (đính kèm Hợp đồng số CH-3621/DCHP/HĐMBCH); phụ lục số 02; phụ lục số 03; phụ lục số 04; phụ lục số 05, giữa ông Nguyễn Việt V với HPI; buộc Công ty Cổ phần H P I hoàn trả cho ông V, tổng cộng số tiền HPI phải trả cho ông V là 10.009.722.588 đồng; cụ thể: Tiền phạt 15% giá trị 2 căn hộ theo cam kết tại các hợp đồng đã ký. Cụ thể: 95% giá trị căn hộ số: CH-3621/DCHP/HĐMBCH = 6.408.784.109 đồng; 80% giá trị căn hộ số: CH 3231/ DCHP/HĐMBCH = 1.708.021.655 đồng; 15% giá trị 2 hợp đồng mua bán căn hộ = 1.217.520.760 đồng; tiền lãi chậm trả do chậm thanh toán tính từ ngày 18/09/2024 đến ngày 23/6/2025 là: 675.396.064 đồng; về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 22/5/2024, Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã xem xét thẩm định tại chỗ đối với Căn hộ số CH-3621 tại tầng 36 và Căn hộ CH-3231 tại tầng 32, thuộc dự án tại khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng giữa Công ty Cổ phần H P I và ông Nguyễn Việt V: Là một phần của dự án được chủ đầu tư Công ty Cổ phần H P I xây dựng theo chủ trương, chính sách, căn hộ đã được hoàn thiện, diện tích thực tế cũng như các hệ thống kỹ thuật hạ tầng Dự án như: Đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công

cộng, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống thông tin liên lạc đã đầy đủ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 428, Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 13, Điều 16, Điều 17, Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt V đối với Công ty Cổ phần H P I về việc đơn phương chấm dứt các Hợp đồng: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 tại tầng 36 và Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 tại tầng 32 và các Phụ lục số 01 (đính kèm Hợp đồng số CH-3621/DCHP/HĐMBCH); phụ lục số 02; phụ lục số 03; phụ lục số 04; phụ lục số 05, tại dự án tại khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt V đối với Công ty Cổ phần H P I về việc trả lại cho ông Nguyễn Việt V là 10.009.722.588 (mười tỷ, không trăm chín triệu, bảy trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi tám) đồng; cụ thể: Tiền phạt 15% giá trị 2 căn hộ theo cam kết tại các hợp đồng đã ký. Cụ thể: 95% giá trị căn hộ số: CH-3621/DCHP/HĐMBCH= 6.408.784.109 đồng; 80% giá trị căn hộ số: CH 3231/ DCHP/HĐMBCH= 1.708.021.655 đồng; 15% giá trị 2 hợp đồng mua bán căn hộ = 1.217.520.760 đồng; tiền lãi chậm trả do chậm thanh toán tính từ ngày 18/09/2024 đến ngày 23/6/2025 là: 675.396.064 đồng.

3. Ông Nguyễn Việt V phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 tại tầng 36 và Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 tại tầng 32 và các Phụ lục số 01 (đính kèm Hợp đồng số CH-3621/DCHP/ HĐMBCH); phụ lục số 02; phụ lục số 03; phụ lục số 04; phụ lục số 05, tại dự án tại khu Phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng với Công ty Cổ phần H P I.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai cho Công ty Cổ phần H P I.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/7/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Việt V có đơn kháng cáo đề ngày 30/6/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng) để xét xử lại, đảm bảo việc giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện, đầy đủ và đúng pháp luật.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên toà, nguyên đơn sửa đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý cho đến khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Công ty Cổ phần H P I đã gửi thông báo tiếp nhận, bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Việt V trong thời hạn hợp đồng cho phép. Thông báo tiếp nhận căn hộ gửi cho ông V có nội dung bao hàm việc bàn giao, việc kiểm tra căn hộ và yêu cầu đóng nốt số tiền còn thiếu. Việc nguyên đơn đưa ra các lý do bị đơn chậm bàn giao nhà, không cung cấp cho bên mua các giấy tờ pháp lý công trình và văn bản chấp nhận nghiệm thu hoàn thành, bàn giao công trình đưa vào sử dụng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để bên mua kiểm tra chất lượng căn hộ để từ chối nhận bàn giao là không có căn cứ. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 và CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 là đúng quy định pháp luật. Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Việt V và Công ty cổ phần H P I nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông V về trả lại số tiền đã nộp, cũng như phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi chậm trả. Ông Nguyễn Việt V và Công ty cổ phần H P I có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 và CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 đã ký kết. Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An (nay là TAND khu vực 4 - Hải Phòng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Toà án nhân dân quận Hải An (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng) xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Việt V có nội dung phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thực hiện kháng cáo trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận và giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ theo quy định tại Điều 84 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 1 Điều 44 Luật Doanh nghiệp năm 2020, Toà án nhân dân quận Hải An (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng) xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm cũng đã xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên việc xác định không đúng không làm ảnh hưởng đến bản chất nội dung vụ án, cần rút kinh nghiệm.

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Việt V:

[4] Về hiệu lực của các Hợp đồng mua bán căn hộ: Ông Nguyễn Việt V và Công ty Cổ phần H P I có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số CH-3621/DCHP/HĐMBCH ngày 07/5/2022 và Hợp đồng mua bán căn hộ số: CH-3231/DCHP/HĐMBCH ngày 24/5/2022 cùng các Phụ lục số 01, phụ lục số 02, phụ lục số 03, phụ lục số 04 (đính kèm Hợp đồng số CH-3621/DCHP/HĐMBCH); phụ lục số 05 (đính kèm hợp đồng số CH-3231/DCHP/HĐMBCH). Xét thấy các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 398, Điều 401, Điều 403, Điều 405 Bộ luật Dân sự 2015 nên các Hợp đồng và phụ lục hợp đồng nêu trên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[5] Về yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng của nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng bị đơn chậm bàn giao căn hộ, không cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nghiệm thu công trình nên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong quan hệ mua bán căn hộ giữa các bên không chỉ được xem xét theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự mà còn phải được đối chiếu với thỏa thuận trong hợp đồng. Các bên đã thỏa thuận về thời hạn phát sinh và thời hạn thực hiện quyền chấm dứt hợp đồng tại Điều 12.7 của cả 02 Hợp đồng mua bán căn hộ. Theo nội dung Điều 12.7 Hợp đồng mà các bên đã ký kết: “Trước 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b khoản 2 Điều 12, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua đề xuất bằng văn bản thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt hợp đồng như nêu tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng sẽ được hiểu là bên mua đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng; (ii) Hai bên thỏa thuận lại thời hạn bàn giao mới đối với Căn hộ; và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi Bên bán gửi thông báo bàn giao theo Điều 8 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên mua được hưởng một khoản tiền lãi như theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng”. Như vậy, Điều 12.7 thể hiện ý chí thỏa thuận rõ ràng của các bên: quyền đơn phương chấm dứt do chậm bàn giao căn hộ là quyền có điều kiện và bị ràng buộc bởi thời hạn; hết thời hạn này mà bên mua không thực hiện thì được coi là đã chấp thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng, các bên được hiểu là đã thống nhất cơ chế gia hạn/thỏa thuận lại thời hạn bàn giao và bên mua không còn quyền chấm dứt theo lý do chậm bàn giao mà chỉ còn được giải quyết theo chế tài chậm bàn giao (nếu đủ điều kiện).

[7] Theo Điều 8 của các Hợp đồng, thời hạn bàn giao nhà dự kiến là vào ngày 30/11/2023, việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến nhưng không được chậm quá 90 ngày. Mặt khác, theo Điều 12.2.b của các Hợp đồng, nếu bên mua cho rằng bên bán chậm bàn giao quá 180 ngày so với ngày dự kiến bàn giao, thì thời hạn cuối cùng ông Nguyễn Việt V được quyền thực hiện thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng là ngày thứ 210 so với ngày dự kiến bàn giao trong Hợp đồng mua bán. Ngày 18/9/2024, bên mua ông Nguyễn Việt V mới gửi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán 02 căn hộ nêu trên là ngày thứ 293 kể từ ngày dự kiến bàn giao. Việc ông V gửi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng là quá thời hạn mà các bên thỏa thuận về việc bên mua được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Như vậy, việc không thông báo chấm dứt trong hạn sẽ được hiểu là nguyên đơn đã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý cơ chế thỏa thuận lại thời hạn bàn giao, và sẽ nhận bàn giao khi bên bán thông báo theo Điều 8 của Hợp đồng mua bán.

[8] Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhiều lần có văn bản thông báo tiếp nhận/bàn giao căn hộ cho nguyên đơn; đồng thời tại hồ sơ vụ án thể hiện công trình đã có các tài liệu nghiệm thu, hoàn thành đưa vào sử dụng. Nguyên đơn không chứng minh được có sự kiện pháp lý mới nào phát sinh sau khi

đã quá thời hạn 30 ngày theo Điều 12.7 làm khôi phục quyền chấm dứt hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận ràng buộc về thời hạn. Do vậy, việc nguyên đơn viện dẫn lý do chậm bàn giao để đơn phương chấm dứt hợp đồng tại thời điểm ngày 18/9/2024 là không phù hợp với thỏa thuận Điều 12.7, không bảo đảm điều kiện về thời hạn thực hiện quyền.

[9] Đối chiếu với quy định tại Điểm a khoản 2 Điều 12 và các điều khoản liên quan của Hợp đồng thì điều kiện tiên quyết để phát sinh trách nhiệm trả lãi/phạt do chậm bàn giao là bên mua phải hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ thỏa thuận. Thực tế, đối với căn hộ CH-3231, nguyên đơn mới thanh toán 80% giá trị căn hộ; do đó, chưa đáp ứng điều kiện về nghĩa vụ tài chính để phát sinh quyền yêu cầu phạt do chậm bàn giao. Việc nguyên đơn viện dẫn Điều 12.7 để vừa chấm dứt hợp đồng, vừa yêu cầu hưởng phạt 15% giá trị hợp đồng và lãi chậm trả là không phù hợp với thỏa thuận của các bên.

[10] Khoản 4 Điều 4 tại Hợp đồng các bên thỏa thuận về chất lượng công trình nhà ở như sau: “Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thỏa thuận Bên bán phải xây dựng)...; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: không gian sinh hoạt cộng đồng, sân chơi,...”. Theo các phiếu yêu cầu nghiệm thu, biên bản nghiệm thu công việc xây dựng, biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng do bị đơn cung cấp tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, toàn bộ các hạng mục thỏa thuận nêu trên đã được phía bị đơn hoàn thành trước khi gửi Thông báo tiếp nhận căn hộ cho phía nguyên đơn lần đầu tiên vào ngày 27/02/2024 nhưng nguyên đơn không đến tiếp nhận căn hộ; thời hạn gửi Thông báo vẫn nằm trong thời hạn bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng. Ngày 11/7/2024 và ngày 16/8/2024, bị đơn tiếp tục gửi Thông báo bàn giao các căn hộ cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn cũng không đến nhận căn hộ trên.

[11] Công trình xây dựng Khu phức hợp Vương miện Kim Cương Hải Phòng được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, bàn giao để đưa vào sử dụng số 021/BBNT-HTBGĐVSD ngày 02/01/2024. Các biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng đưa vào sử dụng đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng. Do đó, bị đơn đã đảm bảo thực hiện đúng thỏa thuận theo Hợp đồng về chất lượng công trình nhà ở trước khi bàn giao cho nguyên đơn.

[12] Khoản 2 Điều 9 tại Hợp đồng các bên có thoả thuận: “Khi bàn giao căn hộ cho bên mua, bên bán phải thông báo và cung cấp cho bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ”. Tuy nhiên, đây chỉ là căn cứ để xác định thời điểm bảo hành căn hộ chứ không phải lý do mà bên mua viện dẫn để không nhận bàn giao nhà theo thoả thuận.

[13] Việc nguyên đơn viện dẫn các lý do bị đơn chậm bàn giao nhà, không cung cấp cho bên mua các giấy tờ pháp lý công trình và văn bản chấp nhận nghiệm thu hoàn thành, bàn giao công trình đưa vào sử dụng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để bên mua kiểm tra chất lượng căn hộ và từ chối bàn giao là không đúng với thoả thuận tại Hợp đồng các bên đã ký kết.

[14] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ căn cứ kết luận: Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn gửi ngày 18/9/2024 là không đúng thời hạn theo Điều 12.7 của Hợp đồng, nên không làm phát sinh hậu quả pháp lý chấm dứt hợp đồng; hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên vẫn còn hiệu lực, các bên có trách nhiệm tiếp tục thực hiện theo thoả thuận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng và các yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, vi phạm thời hạn bàn giao nhà (hoàn trả tiền, phạt 15%, lãi chậm trả) là có căn cứ; kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[16] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 của 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,

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Việt V:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Việt V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001493 ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Ông Nguyễn Việt V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND khu vực 4 - Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Thị Thu Hà