TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2026/DS-PT
Ngày 20-01-2026
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 toạ phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Giang

Ông Nguyễn Quang Kiên

- Thư ký phiên toà: 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 20 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 148/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng) có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 07/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 17/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phùng T Tr, CCCD số 022195009257, sinh năm 1995; nơi cư trú: Số 15/108 đường H, 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 03/03/2025); có mặt.

+ Bà Lương Th Th, CCCD số 022186001123, sinh năm 1986; nơi ĐKHKTT: Số 7C124, phường H, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Venice 22-21 V, phường H, thành phố Hải Phòng, là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 03/03/2025); 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 Thuỵ, thành phố Hải Phòng; vắng 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 Đ, 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&T R, 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 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 uỷ quyền (Giấy uỷ quyền số 1377/2025/GU-TPB.CM ngày 10/4/2025); vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Đỗ Quang Đ, CCCD số 022091000346, sinh năm 1991; nơi cư trú: Số 15/108 đường H, phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Quang Đ: Bà Lương Th Th, CCCD số 022186001123, sinh năm 1986; nơi ĐKHKTT: 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 09/4/2025); có mặt.

Người kháng cáo: Bà Phùng T Tr là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phùng T Tr và những người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Phùng T Tr và Công ty cổ phần H P I ký Hợp đồng mua bán căn hộ số CH-3119/DCHP/HĐMBCH ngày 1/7/2022 mua căn hộ chung cư số 19 tầng 31 có diện tích sử dụng là 64,8m^2 tại khu Phức hợp vương niệm kim cương Hải Phòng do Công ty cổ phần H P I làm chủ đầu tư.

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, ngày 08/8/2022 vợ chồng bà Phùng T Tr ông Đỗ Quang Đ và Ngân hàng TMCP Tiên Phong ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 67/2022/HĐTD/VAP với số tiền vay: 2.447.290.378 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bán căn hộ số CH-3119 tại tầng 31 thuộc dự án Khu Phức hợp vương niệm kim cương Hải Phòng. Cùng ngày 08/8/2022, vợ chồng bà Phùng T Tr ông Đỗ Quang Đ và Ngân hàng TMCP Tiên Phong ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 84/2022/HĐBD/VAD, tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán. Đến nay vợ chồng bà Phùng T Tr ông Đỗ Quang Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng tiến độ và chưa tất toán khoản vay với Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

Thực hiện nghĩa vụ của bên mua quy định trong hợp đồng, tính đến hết tháng 4/2023 bà Tr đã thanh toán đủ 80% 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.

Công ty cổ phần H P I vi phạm lỗi chậm bàn giao nhà. Cụ thể tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào ngày 31/12/2023, việc bàn giao có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến nhưng không được chậm quá 90 ngày và bên bán phải thông báo bằng văn bản cho bên mua biết lý do chậm bàn giao nhà. Ngày 28/3/2024 Công ty cổ phần H P I gửi cho bà Tr 01 Thông báo tiếp nhận nhà để kiểm tra và hoàn thiện trước khi về ở và yêu cầu bà Tr nộp tiếp số tiền là 647.194.716 đồng, tương đương 95% giá trị căn hộ thì bà Tr mới tiếp nhận nhà. Tiếp đến, ngày 01/7/2024 (quá thời hạn bàn giao dự kiến 180 ngày), khi công trình vẫn còn nhiều hạng mục thi công dở dang, chưa đáp ứng được việc ăn ở, sinh hoạt bình thường cho người mua thì Công ty cổ phần H P I ra thông báo yêu cầu bà Tr nhận bàn giao nhà và yêu cầu bà Tr thanh toán nốt giá trị còn lại của căn hộ. Bà Tr từ chối nộp tiền và không nhận căn hộ. Mặt khác bà Tr đã nhiều lần yêu cầu chủ đầu tư cung cấp Văn bản chấp nhận nghiệm thu công trình đã được đưa vào sử dụng của tòa nhà do Bộ xây dựng ký nhưng chủ đầu tư không cung cấp.

Như vậy, Công ty cổ phần H P I chậm bàn giao nhà quá 90 ngày không đưa ra Thông báo bàn giao nhà và không chịu trả tiền phạt chậm bàn giao (vi phạm lần 1). Tiếp đó quá 180 ngày bên bán không đưa ra được Thông báo bàn giao nhà (vi phạm lần 2), đối chiếu theo hợp đồng mua bán căn hộ bà Tr có quyền đơn phương chấm dứt thanh lý hợp đồng.

Ngày 05/5/2025, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định hiện trạng căn hộ số CH-3119, nguyên đơn thấy 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. Nhưng đến thời điểm này, quan điểm của nguyên đơn không nhận nhà nữa.

Tại phiên hòa giải ngày 23/5/2025, nguyên đơn bà Phùng T Tr 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.

Nay, bà Tr có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số CH-3119/DCHP/HĐMBCH ngày 01/7/2022 ký kết giữa bà Phùng T Tr với Công ty cổ phần H P I.

- Buộc Công ty cổ phần H P I phải trả lại bà Phùng T Tr số tiền đã nộp để mua căn hộ là 3.248.396.531 đồng và tiền phạt 15% theo theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán là 487.529.479 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần H P I phải trả cho bà Phùng T Tr là 3.735.656.011 đồng. Và tiền lãi chậm trả do chậm thanh toán số tiền 3.735.656.011 đồng tính từ ngày 18/9/2024 theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 1/7/2022 bà Phùng T Tr và Công ty cổ phần H P I ký Hợp đồng mua bán căn hộ số CH-3119/DCHP/HĐMBCH để mua bán căn hộ CH-3119 thuộc dự án Khu phức hợp vương niệm kim cương Hải Phòng do Công ty cổ phần H P I làm chủ đầu tư, với diện tích căn hộ là 64,8 m^2; tổng giá trị căn hộ là 4.078.817.298 đồng (trong đó giá bán căn hộ là 3.664.521.017 đồng; thuế GTGT là 341.005.861 đồng; kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư: 73.290.420 đồng).

Ngày 08/8/2022 bà Tr thế chấp Hợp đồng mua bán tại Ngân hàng TMCP Tiên phong chi nhánh Vạn Phúc vay khoản tiền 2.447.290.378 đồng theo Hợp đồng vay từng lần số 67/2022/HĐTD/VAP ngày 08/8/2022 để thanh toán giá bán căn hộ.

Ngày 28/3/2024, Công ty Cổ phần H P I gửi Thông báo tiếp nhận căn hộ số CH-3119/280324/DCHP/TBTN-L1 để kiểm tra, hoàn thiện nội thất trước khi sử dụng. Ngày 11/7/2024, Công ty Cổ phần H P I gửi Thông báo bàn giao căn hộ số CH-3119/110724/DCH-TBBG-L1, theo đó bà Tr có trách nhiệm thanh toán số tiền 647.194.716 đồng và đến nhận bàn giao căn hộ CH-3119, thời hạn thanh toán và bàn giao từ 15/7/2024 đến 31/7/2024. Tiếp đến, ngày 16/8/2024 công ty gửi Thông báo lần 2 số CH-3119/160824/DCH-TBBG-L2 nội dung thông báo về việc Công ty đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao căn hộ.

Cùng với đó, Công ty Cổ phần H P I liên tục gửi Thư nhắc nợ quá hạn lần 1 ngày 23/9/2024; Thư nhắc nợ quá hạn lần 2 ngày 18/10/2024 nhưng bà Tr không đến nhận nhà. Đến nay bà Tr mới thanh toán được số tiền 3.248.396.531 đồng, tương đương gần 80% giá trị căn hộ, còn thiếu 15% giá trị căn hộ.

Việc bà Tr đưa ra lý do Công ty Cổ phần H P I chậm bàn giao nhà không đến nhận nhà là không đúng. Bởi lẽ, tiến độ xây dựng Tòa chung cư của Dự án "Khu phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng" được thể hiện tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán, gồm: giai đoạn 1: Thi công kết cấu phần ngầm (dự kiến đến tháng 04/2022); giai đoạn 2: Thi công kết cấu phần thô (dự kiến đến tháng 12/2022); giai đoạn 3: Thi công hoàn thiện xây dựng và hệ thống M&E (dự kiến đến tháng 5/2023); giai đoạn 4: Nghiệm thu và bàn giao cho Bên mua (dự kiến tháng 12/2023).

Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ CH-3119 ký kết với bà Phùng T Tr, ngày dự kiến bàn giao là 30/12/2023, Công ty cổ phần H P I được phép bàn giao đến ngày 28/06/2024. Như vậy, căn hộ số CH-3119 đã được hoàn thiện từ tháng 2/2024 theo đúng tiến độ hợp đồng mua bán căn hộ. Hiện căn hộ số CH-3119 Công ty Cổ phần H P I vẫn đang quản lý và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận vì nguyên đơn bà Tr chưa nhận bàn giao nhà, chưa thanh toán đợt cuối.

Trên thực tế, kể từ ngày 20/12/2023, Công ty cổ phần H P I đã gửi Đợt thông báo đầu tiên đến cho toàn bộ khách hàng mua Căn hộ. Tính đến ngày 28/02/2024, Công ty HPI gửi thông báo tiếp nhận tới 770 khách hàng và có 192 khách hàng đã tiếp nhận Căn hộ (bắt đầu tiếp nhận từ ngày 05/01/2024). Thông tin về lễ tiếp nhận căn hộ được đăng tin công khai trên các phương tiện truyền thông đại chúng. Công ty cổ phần H P I khẳng định đã thực hiện việc xây dựng, nghiệm thu, bàn giao các sản phẩm bất động sản cho khách hàng đúng theo chủ trương đầu tư, tiến độ dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và thỏa thuận với khách hàng theo Hợp đồng mua bán đã ký kết.

Nay, bà Tr có đơn khởi kiện đối với Công ty Cổ phần H P I, quan điểm của bị đơn Công ty Cổ phần H P I đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tr và buộc bà Tr phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết.

** Tại Bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trình bày:*

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty Cổ phần H P I ký Hợp đồng thỏa thuận cấp hạn mức bảo lãnh số KH1-210322/TTCBLHMNOHTTTL.HPI ngày 24/12/2021.

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 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam không phải là người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự giữa bà Phùng T Tr và Công ty cổ phần H P I.

Trên thực tế, Ngân hàng không có bất kỳ Hợp đồng bảo lãnh mà bà Phùng T Tr được xác định là Bên nhận bảo lãnh. Ngân hàng cũng chưa từng nhận được thư đề nghị phát hành bảo lãnh cho người mua nhà của Bên được bảo lãnh (Công ty Cổ phần H P I), do đó chưa từng phát hành Hợp đồng 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 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam không có bất kỳ nghĩa vụ bảo lãnh nào liên quan với bà Phùng T Tr.

** Tại Bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Tiên Phong trình bày:*

Ngày 08/8/2022 Ngân hàng TMCP Tiên Phong và vợ chồng ông Đỗ Quang Đ bà Phùng T Tr ký kết hợp đồng tín dụng số 67/2022/HĐTD/VAP với nội dung cho vợ chồng ông Đ bà Tr vay số tiền 2.447.290.378 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua căn hộ số CH-3119 tại tầng 31 thuộc Dự án khu phức hợp vương miện Kim Cương, Hải Phòng tại địa chỉ: Lô số 01/8B Khu đô thị ngã 5 Sân bay C, phường Đông Hải 1, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ngân hàng TMCP Tiên Phong và vợ chồng ông Đỗ Quang Đ bà Phùng T Tr đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 84/2022/HĐBD/VAP ngày 08/8/2022, tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông Đỗ Quang Đ bà Phùng T Tr thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên.

Nay bà Tr có đơn khởi kiện đối với Công ty Cổ phần H P I, quan điểm của Ngân hàng TMCP Tiên Phong như sau: Hiện tại bà Tr, ông Đ không vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng không có ý kiến gì về việc khởi kiện của bà Tr đối với Công ty Cổ phần H P I, nếu trong trường hợp bà Tr ông Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Tiên Phong sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

** Tại Bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quang Đ trình bày:*

Ông Đỗ Quang Đ và bà Phùng T Tr quan hệ là vợ chồng. Ngày 01/7/2022 bà Phùng T Tr ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty cổ phần H P I để mua căn hộ CH-3119 thuộc dự án Khu phức hợp vương niệm kim cương Hải Phòng do Công ty cổ phần H P I làm chủ đầu tư.

Ngày 08/8/2022, vợ chồng ông Đỗ Quang Đ bà Phùng T Tr và Ngân hàng TMCP Tiên Phong ký kết hợp đồng tín dụng số 67/2022/HĐTD/VAP với nội dung cho vợ chồng ông Đ bà Tr vay số tiền 2.447.290.378 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua căn hộ số CH-3119. Để đảm bảo cho khoản vay trên, cùng ngày

08/8/2022 vợ chồng ông Đỗ Quang Đ bà Phùng T Tr và Ngân hàng TMCP Tiên Phong ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 84/2022/HĐBD/VAP, tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán. Từ khi ký hợp đồng tín dụng đến nay, vợ chồng ông Đỗ Quang Đ bà Phùng T Tr thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Nay quan điểm của ông Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tr, đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần H P I phải trả lại bà Phùng T Tr số tiền đã nộp để mua căn hộ là 3.248.396.531 đồng và tiền phạt 15% theo theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán là 487.529.479 đồng; tổng cộng số tiền mà công ty Cổ phần H P I phải trả cho bà Phùng T Tr là 3.735.656.011 đồng. Và tiền lãi chậm trả do chậm thanh toán số tiền 3.735.656.011 đồng tính từ ngày 18/9/2024 theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là Toà 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 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, Điều17, 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 bà Phùng T Tr đối với Công ty cổ phần H P I về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CH-3119/DCHP/HĐMBCH ngày 01/7/2022 tại dự án Khu phức hợp vương niệm kim cương Hải Phòng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng T Tr đối với Công ty Cổ phần H P I về việc trả lại bà Phùng T Tr số tiền đã nộp để mua căn hộ là 3.248.396.531 đồng và tiền phạt 15% theo theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán là 487.529.479 đồng; tổng cộng số tiền mà Công ty Cổ phần H P I phải trả cho bà Phùng T Tr là 3.735.656.011 đồng. Và tiền lãi chậm trả do chậm thanh toán số tiền 3.735.656.011 đồng tính từ ngày 18/9/2024 theo quy định của pháp luật.

3. Bà Phùng T Tr và Công ty cổ phần H P I tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CH-3119/DCHP/HĐMBCH ngày 01/7/2022 mua căn hộ số 19 tầng 31 tại dự án Khu phức hợp vương niệm kim cương Hải Phòng.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về 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.

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

Ngày 01/7/2025, nguyên đơn bà Phùng T Tr có đơn kháng cáo đề ngày 30/6/2025, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết: Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là Toà 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 phúc thẩm và tại phiên toà, nguyên đơn sửa đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà 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 bà Phùng T Tr trong thời hạn hợp đồng cho phép. Thông báo tiếp nhận căn hộ gửi cho bà Tr 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 bà Tr đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số CH-3119/DCHP/HĐMBCH ngày 01/7/2022 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 bà Phùng T Tr và Công ty Cổ phần H P I nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Tr về trả lại số tiền đã nộp, cũng như phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi chậm trả. Bà Phùng T Tr và Công ty cổ phần H P I có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số CH-3119/DCHP/HĐMBCH ngày 01/7/2022 đã ký kết.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 16/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng).

- Về án phí: 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 bà Phùng T Tr 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.

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng T Tr:

[3] Về hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ: Bà Phùng T Tr và Công ty Cổ phần H P I có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số CH-3119/DCHP/HĐMBCH ngày 01/07/2022. 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 Hợp đồng nêu trên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[4] 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:

[5] 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 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 thoả 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).

[6] Theo Điều 8 của Hợp đồng, thời hạn bàn giao nhà dự kiến là vào ngày 31/12/2023, 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 bà Phùng T Tr 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 bà Phùng T Tr mới gửi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là ngày thứ 262 kể từ ngày dự kiến bàn giao. Việc bà Tr gửi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng là quá thời hạn mà các bên thoả 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.

[7] 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.

[8] 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-3119, 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 thoả thuận của các bên.

[9] Khoản 4 Điều 4 tại Hợp đồng các bên thoả 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 thoả 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 thoả 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 28/3/2024 nhưng nguyên đơn không đến tiếp nhận căn hộ; thời hạn gửi Thông báo vẫn nằm trong thời hạn bàn giao căn hộ theo thoả 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 căn hộ cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn cũng không đến nhận căn hộ trên.

[10] 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 thoả thuận theo Hợp đồng về chất lượng công trình nhà ở trước khi bàn giao cho nguyên đơn.

[11] 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.

[12] 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.

[13] 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 thỏa 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.

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

[15] 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng T Tr:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/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: Bà Phùng T Tr 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 Toà án số 0001494 ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Bà Phùng T Tr 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;
- Thi hành án dân sự 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