TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 205/2026/DS-PT
Ngày 03-8-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Hà Nam

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thuý Năng và Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đình Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 04 năm 2026 về việc "Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ" ; do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng, bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 181/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Trí M**

Sinh ngày 07-6-1983; số định danh cá nhân: 049083001015; nơi cư trú: 138/12 đường P, phường A, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: 02 đường Đoàn Nhữ Hài, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh D; sinh ngày 03-4-1983; số định danh cá nhân: 048083004288 và/hoặc bà Lê Thị Thúy N; sinh ngày 28-6-1997; số định danh cá nhân: 045197002083; địa chỉ: 02 đường Đ, tổ 45, phường K, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền, ngày 20-02-2025). Ông D có mặt.

- *Bị đơn:* **Công ty cổ phần AĐà Nẵng**

(Sau đây viết tắt là Công ty A Đà Nẵng); địa chỉ trụ sở chính: 02 đường Phạm Văn Đ, phườngA, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật của công ty: Bà Nguyễn Thị Minh P; sing ngày 01-9-1967; số định danh cá nhân: 026167001815; chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn Công ty AĐà Nẵng: Bà Bùi Thị P; sinh ngày 20-8-1985; số định danh cá nhân: 048185007270; chức vụ: Trưởng phòng CSKH và ông Võ Văn Th; sinh ngày 20-8-1982; số định danh cá nhân: 048082006622 (Giấy ủy quyền, ngày 24-4-2026). Bà P có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty A Đà Nẵng:* Ông Trần Xuân Đ, Luật sư của Văn phòng Luật sư D, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty A Đà Nẵng, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trí M và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền, trình bày:

- Công ty AĐà Nẵng là chủ đầu tư của Tổ hợp dự án D Soleil Đà Nẵng tọa lạc tại giao lộ Phạm Văn Đ và Võ Nguyên G, thuộc phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là dự án D). Sau khi tìm hiểu về chính sách bán hàng dự kiến của dự án D, ngày 26/11/2019, ông Nguyễn Trí M đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ và các Phụ lục với Công ty A Đà Nẵng, theo đó: Công ty A Đà Nẵng bán cho ông M căn hộ số 12 (Mã căn hộ: SLA1-12-12, tầng 12, căn hộ số 12, loại: Studio, diện tích sử dụng 35,89m^2) được hình thành trong tương lai tại dự án D, tòa Nimbus – A1 với giá 2.263.363.359 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng 222.181.620 đồng và kinh phí bảo trì 45.267.267 đồng); bên bán dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua vào quý 4/2024.

- Sau đó, ông M thay đổi chính sách mua căn hộ từ vay Ngân hàng thành không vay Ngân hàng, nên ngày 01/8/2020 ông M và Công ty A Đà Nẵng đã ký kết Phụ lục 08 ghi nhận các chính sách ưu đãi mới do thay đổi hình thức thanh toán. Theo đó, thay Bảng chi tiết tiến độ kế hoạch và kỳ thanh toán kèm Phụ lục 02 và điều chỉnh thời hạn bàn giao thỏa thuận tại khoản 8.2 Điều 8 về bàn giao căn hộ cho bên mua vào quý 2/2023.

- Thực hiện hợp đồng, ông M đã thanh toán tới kỳ thanh toán thứ 6 với tổng số tiền 1.615.604.236 đồng tương đương với 65% trị giá căn hộ theo Phiếu xác nhận thanh toán số 04 ngày 08/8/2022 do Công ty A Đà Nẵng phát hành. Kỳ thanh toán tiếp theo là kỳ 7 sẽ thực hiện theo thông báo của chủ đầu tư vào thời điểm dự kiến cất nóc, tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện tại toà nhà A1 vẫn chưa được cất

nóc, ông M chưa nhận được thông báo của chủ đầu tư về việc thanh toán nên nghĩa vụ thanh toán của ông M chưa phát sinh.

- Đến ngày 15/5/2023, Công ty A Đà Nẵng mời ông M tham gia phiên họp trao đổi về tiến độ triển khai tòa A1. Công ty trình bày lý do chậm trễ "do bất khả kháng vì dịch bệnh, chính sách tài khoá của Nhà nước", tiến độ xây dựng mới của Toà A1 là quý 1/2024 sẽ tiến hành cất nóc và dự kiến bàn giao căn hộ trong quý 4/2026 trong trường hợp ông M không đồng ý với tiến độ nêu trên thì lựa chọn chuyển đổi căn hộ từ toà A1 sang toà D của dự án.

- Xét thấy, lý do chậm trễ mà Công ty A Đà Nẵng đưa ra là không có cơ sở. Tại thời điểm này không xảy ra sự kiện bất khả kháng vì dịch bệnh như Công ty trình bày và Công ty cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh dự án bị chính sách tài khoá của Nhà nước làm hạn chế, ảnh hưởng. Đồng thời, nêu xảy ra sự kiện mà Công ty cho là sự kiện bất khả kháng thì Công ty phải thực hiện thông báo bằng văn bản ngay cho ông M được biết trong thời gian sớm nhất có thể, đồng thời cung cấp cho ông M tài liệu chứng minh (theo khoản 14.3 Điều 14 Hợp đồng SLA1). Do đó, ông M không đồng ý nhận bàn giao căn hộ vào quý 4/2026 và không đồng ý chuyển đổi căn hộ thuộc toà A1 sang toà D vì chức năng của các toà là khác nhau, đề nghị Công ty sớm có phương án phản hồi.

- Sau đó, ông M tiếp tục nhận được các Công văn số 944/2023/ATĐN-PC ngày 07/12/2023 và Công văn số 38/2024/ATĐN-PC ngày 15/01/2024 do Công ty A Đà Nẵng phát hành, có nội dung thông báo về việc chủ đầu tư chậm tiến độ bàn giao căn hộ đến quý 4/2026 và đề nghị ông M chuyển đổi căn hộ từ toà A1 sang toà D. Ông M đã gửi các công văn phản hồi đến Công ty A Đà Nẵng và tại phiên họp ngày 03/10/2024 giữa ông M và Công ty, thì ông vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cuộc họp ngày 15/5/2023.

- Việc gia hạn thời gian bàn giao căn hộ của Công ty A Đà Nẵng là không có cơ sở. Căn cứ theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 được điều chỉnh theo Phụ lục 08 ngày 01/8/2020 đính kèm Hợp đồng SLA1 thì ngày bàn giao dự Kiến căn hộ là ngày 30/6/2023 và chậm nhất đến ngày 26/01/2024 (mặc dù thông báo của bên bán không đảm bảo điều kiện để được gia hạn đến ngày 26/01/2024). Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại đã quá thời hạn bàn giao căn hộ theo cam kết nêu trên nhưng căn hộ vẫn chưa được hoàn thiện (thậm chí chưa được cất nóc) và chưa đủ điều kiện bàn giao.

- Từ các trình bày nêu trên, xét thấy việc chậm bàn giao căn hộ hoàn toàn là lỗi của Công ty A Đà Nẵng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M. Căn cứ vào điểm d khoản 15.1 Điều 15 Hợp đồng mua bán căn hộ; điểm c khoản 15.2 Điều 15 và điểm b khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ có quy định về hình thức xử lý vi phạm khi bên bán chậm trễ bàn giao căn

hộ cho bên mua. Theo đó, khi bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 210 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến (tức bàn giao sau ngày 26/01/2024) thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Công ty A có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua là ông M đã thanh toán và bồi thường cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% tổng giá bán căn hộ (không bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì).

- Từ những nội dung trên, ông M yêu cầu Toà án xem xét tuyên:

+ Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-12-12/2019/HĐMBCH-ADĐN ngày 26/11/2019 giữa ông Nguyễn Trí M với Công ty A Đà Nẵng và các các Phụ lục đính kèm;

+ Buộc Công ty AĐà Nẵng phải thanh toán cho ông M tổng số tiền là 2.068.276.908 đồng, trong đó hoàn trả cho ông M toàn bộ số tiền ông đã thanh toán là 1.615.604.236 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% tổng giá bán căn hộ (không bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì) là 452.672.672 đồng.

Bị đơn Công ty A Đà Nẵng, trình bày:

- Công ty A Đà Nẵng và khách hàng ông Nguyễn Trí M có ký kết Hợp đồng số SLAI1-12-12/2019/HĐMBCH-SDĐN ngày 26/11/2019 về việc mua bán căn hộ có mã số SLA1-12-12 thuộc tòa A1, dự án D như nguyên đơn đã trình bày ở trên.

- Do phát sinh nhiều yếu tố thuộc về bất khả kháng và điều kiện khách quan không thể lường trước trong thời gian dài (từ năm 2020 đến nay), như: Ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch Covid-19 và các tác động tiêu cực bởi dịch bệnh từ năm 2020 đến nay (đặc biệt là từ tháng 5/2020 đến 5/2022); ảnh hưởng nặng nề về người và tài sản bởi thiên tai, bão lụt tại khu vực miền Trung đặc biệt là các trận siêu bão năm 2020 (07 cơn bão) và năm 2021 (05 cơn bão); sự thay đổi về các chính sách của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng, phòng cháy chữa cháy... đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác đầu tư, thủ tục pháp lý, tiến độ hoàn thiện và kéo theo hệ quả là Dự án D Soleil Đà Nẵng đã bị chậm tiến độ so với kế hoạch dự kiến tương tự các dự án bất động sản khác tại Đà Nẵng nói riêng và trên phạm vi cả nước nói chung.

- Mặc dù vậy nhưng Công ty A Đà Nẵng vẫn luôn nỗ lực tìm kiếm các giải pháp, đặc biệt là huy động các nguồn lực tài chính kết hợp song song với việc đánh giá hiện trạng, làm việc với nhà thầu đối tác lập kế hoạch/ tiến độ triển khai nhằm sớm bàn giao được sản phẩm cho khách hàng. Ngay khi xây dựng được phương án và giải pháp khả thi nhất, chúng tôi đã chính thức gửi các thông báo đến từng khách hàng, đã tổ chức nhiều buổi làm việc trao đổi thương lượng, đàm phán về các giải pháp với khách hàng theo kế hoạch của chủ đầu tư và theo yêu cầu của

khách hàng. Trên tinh thần trách nhiệm và với mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của khách hàng, hiện tại Công ty đã và đang áp dụng các chính sách với khách hàng như sau:

+ Phương án tối ưu và khả thi nhất Công ty A Đà Nẵng đã và đang đề nghị khách hàng cân nhắc lựa chọn là chuyển đổi căn hộ từ tòa A1 sang tòa D để khách hàng nhận được căn hộ sớm hơn, tốt hơn, vị trí đẹp, dịch vụ tiện ích cao cấp hơn, bảo toàn tài sản cũng như giá trị đã đầu tư và sớm khai thác được các giá trị tăng thêm từ tài sản. Công ty cũng triển khai các chính sách đặc biệt áp dụng riêng với các khách hàng chuyển đổi từ tòa A1 sang tòa D, như: Nhận bàn giao nhà ngay trong năm 2024; chiết khấu, hỗ trợ giảm giá đối với phần giá trị chênh lệch do tăng diện tích; hỗ trợ lãi suất trong vòng 06 tháng; giãn tiến độ thanh toán với phần giá trị chênh lệch do tăng diện tích khi chuyển đổi; chọn căn hộ tại tòa D có giá trị bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị đã thanh toán theo hợp đồng mua bán tòa A1; và các chính sách khác tại từng thời điểm.

+ Với các khách hàng lựa chọn nhận căn hộ tại tòa A1 sẽ được hưởng chính sách: Hỗ trợ lãi suất trong vòng 06 tháng; giãn tiến độ thanh toán cho giá trị còn lại của hợp đồng mua bán tòa A1; và các chính sách khác tại từng thời điểm

+ Với các khách hàng đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán: Công ty vẫn tiếp tục gia hạn về thời gian thanh toán, có chính sách miễn lãi phạt do chậm thanh toán để hỗ trợ khách hàng có thời gian khắc phục các khó khăn do ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan, bất khả kháng chung như trên để cùng tiếp tục song hành với chủ đầu tư, đưa Dự án về đích.

- Đến thời điểm hiện tại, sau rất nhiều nỗ lực của chủ Đầu tư, khách hàng Nguyễn Trí M vẫn không đồng ý với các chính sách của chủ đầu tư và khởi kiện yêu cầu thanh lý hợp đồng, yêu cầu phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại. Xét rằng, việc Dự án chậm tiến độ bàn giao phát sinh bởi yếu tố bất khả kháng, khách quan không thể lường trước, đồng thời do thay đổi về chính sách pháp luật của cơ quan Nhà nước nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng, đòi phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại của nguyên đơn ông M là không đủ cơ sở, cụ thể như sau:

+ Theo Văn bản số 4681/SYT-NVY ngày 28/9/2023 của Sở Y tế thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 04/01/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng đã xác định dịch bệnh Covid-19 thuộc trường hợp bất khả kháng trong thời gian 20 tháng;

+ Dự án phải thực hiện các thủ tục điều chỉnh về thiết kế, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật xây dựng và Luật Phòng cháy chữa cháy mới. Thay đổi này mang yếu tố khách quan do chính sách pháp luật của Nhà nước.

- Chính vì vậy, Công ty A Đà Nẵng không đồng ý với yêu cầu chấm dứt hợp đồng, yêu cầu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn và đề nghị Quý tòa tuyên tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Với nội dung nói trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định:

- Căn cứ vào các điều 117, 398, 401, 428 và 430 của Bộ luật Dân sự; Điều 123 của Luật Nhà ở; các điều 16, 17, 18 và 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại" của ông Nguyễn Trí M đối với Công ty A Đà Nẵng.

- Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-12-12/2019/HĐMBCH-ADĐN ngày 26-11-2019, giữa Công ty A Đà Nẵng với ông Nguyễn Trí M và các Phụ lục đính kèm;

- Buộc Công ty A Đà Nẵng phải thanh toán cho ông Nguyễn Trí M tổng số tiền là 2.068.276.908 đồng; trong đó, trả lại tiền ông M đã thanh toán mua căn hộ là 1.615.604.236 đồng và phải bồi thường 452.672.672 đồng.

- Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Ngày 24-3-2026, Công ty A Đà Nẵng nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không buộc Công ty A Đà Nẵng phải thanh toán cho ông Nguyễn Trí M 2.068.276.908 đồng, trong đó tiền đã nộp là 1.615.604.236 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 452.672.672 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty AĐà Nẵng cho rằng bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, khách quan, dẫn đến nhận định không đúng bản chất vụ án.

- Về quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn và Công ty đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 26-11-2019. Do nguyên đơn thay đổi chính sách thanh toán từ vay ngân hàng sang tự thanh toán nên các bên đã ký lại hợp đồng, điều chỉnh giá bán và thời gian bàn giao căn hộ. Việc ký lại hợp đồng nhằm phù hợp với thực tế giao dịch, các hóa đơn, chứng từ thanh toán và thay thế hoàn toàn các thỏa thuận trước đây, trong đó có Phụ lục số 08.

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Công ty đã nhiều lần gia hạn, hỗ trợ, gửi thông báo yêu cầu thanh toán và tạo điều kiện để khách hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn vẫn không khắc phục vi phạm.

- Đối với thời hạn bàn giao căn hộ, Luật sư cho rằng theo khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng, thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng không được tính vào thời hạn bàn giao. Dịch bệnh Covid-19 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định là sự kiện bất khả kháng kéo dài 20 tháng nên thời hạn bàn giao phải được gia hạn tương ứng. Sau khi cộng thời gian bất khả kháng, ngày bàn giao dự kiến được xác định là ngày 31-8-2026; theo hợp đồng, nguyên đơn chỉ được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng sau khi quá 210 ngày kể từ thời điểm này. Tuy nhiên, nguyên đơn đã khởi kiện và đơn phương chấm dứt hợp đồng từ ngày 16-4-2025, khi chưa đủ điều kiện theo thỏa thuận.

- Luật sư cho rằng bản án sơ thẩm đã sai lầm khi lấy Phụ lục số 08 làm căn cứ xác định thời hạn bàn giao, mặc dù phụ lục này đã bị thay thế khi các bên ký lại hợp đồng; đồng thời bỏ qua các chứng cứ về việc ký lại hợp đồng, việc nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và các quy định về bất khả kháng cũng như thời gian chậm thanh toán của khách hàng.

- Từ đó, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty A Đà Nẵng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định việc nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng là trái thỏa thuận, Công ty không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty A Đà Nẵng nộp trong hạn luật định và phù hợp với quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét nội dung kháng cáo.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Trí M vắng mặt nhưng người đại diện

Xét về hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Trí M và Công ty A Đà Nẵng, thì thấy:

Ngày 26-11-2019, Công ty AĐà Nẵng ký hợp đồng bán cho ông Nguyễn Trí M căn hộ số 12, loại: Studio, diện tích sử dụng 35,89m^2, tầng 12, tòa Nimbus – A1 thuộc dự án D tại giao lộ Phạm Văn Đồng và Võ Nguyên Giáp, Đà Nẵng với giá

2.530.812.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 222.181.620 đồng và kinh phí bảo trì 45.267.267 đồng); dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua vào quý 4-2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn và Luật sư của bị đơn cung cấp 01 Hợp đồng mua bán căn hộ khác giữa Công ty AĐà Nẵng ký với ông M, ghi năm 2019; với giá bán căn hộ số 12 nói trên là 2.609.213.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) và thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua vào quý 4/2022.

Xét đề nghị của Luật sư và bị đơn Công ty AĐà Nẵng về việc lấy hợp đồng mới cung cấp này làm cơ sở giải quyết tranh chấp thì thấy: Hợp đồng này không ghi rõ ngày tháng và về thời hạn bàn giao căn hộ cũng như trị giá căn hộ là còn bất lợi hơn cho phía bị đơn. Mặt khác, trong quá trình tham gia tố tụng, giao nộp, công khai chứng chứ thì bị đơn cũng đã không xuất trình và có ý kiến gì đối với hợp đồng mới này. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 26/11/2019 để làm cơ sở giải quyết vụ án và kháng cáo của bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của Công ty AĐà Nẵng về không đồng ý với phần bản án buộc Công ty thanh toán cho cho ông Nguyễn Trí M 2.068.276.908 đồng, trong đó tiền đã nộp là 1.615.604.236 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 452.672.672 đồng, thì thấy:

Ngày 01-8-2020, bên bán Công ty AĐà Nẵng và bên mua ông Nguyễn Trí M đã ký Phụ lục 08 đính kèm Hợp đồng SLA1-12-12/2019/HĐMBCH-ADĐN với nội dung thỏa thuận bên bán sẽ bàn giao căn hộ cho bên mua vào Quý II/2023; như vậy, chậm nhất là đến ngày 30-6-2023 ông M được Công ty bàn giao căn hộ số 12.

Theo các Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ, các Chỉ thị và Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về phòng, chống dịch bệnh Covid-19 thì thời gian từ ngày 28-3-2020 đến ngày 28-11-2021 (20 tháng) là thời gian cách ly toàn xã hội, hạn chế tập trung đông người, nên thời gian này được coi là thời hạn có sự kiện bất khả kháng và phải trừ vào thời hạn bàn giao căn hộ cho bên bán Công ty AĐà Nẵng.

Tại thời điểm các bên ký phụ lục số 08 (ngày 01-8-2020), là 04 tháng 03 ngày nằm trong khoảng thời gian bất khả kháng (từ ngày 28-3-2020 đến 01-8-2020), nên thời gian bất khả kháng còn lại được cộng vào thời hạn bàn giao căn hộ là 15 tháng 27 ngày (20 tháng - 04 tháng 03 ngày). Do đó, thời hạn bàn gia căn hộ được xác định là đến ngày 27-10-2024 (ngày 30-6-2023 + 15 tháng 27 ngày).

Theo điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng, nếu bên bán Công ty AĐà Nẵng chậm bàn giao căn hộ quá 210 ngày tức đến ngày 27-5-2025 (ngày 27-10-

2024 + 210 ngày) kể từ thời điểm phải bàn giao thì bên mua ông M có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 15 của Hợp đồng. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 11-3-2026, Công ty AĐà Nẵng vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ SLA1-12-12/2019/HĐMBCH-ADĐN và buộc Công ty AĐà Nẵng phải hoàn trả số tiền đã nhận là 1.615.604.236 đồng và thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 20% tổng giá bán căn hộ, tương ứng 452.672.672 đồng là có căn cứ, phù hợp với điểm d khoản 15.1 Điều 15, điểm c khoản 15.2 Điều 15, điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng và quy định tại Điều 422, Điều 423, Điều 428 của Bộ luật Dân sự.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngày 30-3-2025 là thời điểm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên mua là chưa chính xác. Tuy nhiên, sai sót này không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như tính đúng đắn của quyết định giải quyết vụ án.

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo là Công ty AĐà Nẵng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty AĐà Nẵng, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần A Đà Nẵng;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng.

Căn cứ vào Điều 422, Điều 423, Điều 428 của Bộ luật Dân sự; 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,

Tuyên xử:

1. Chấm dứt thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-12-12/2019/HĐMBCH-ADĐN ngày 26-11-2019 và các Phụ lục kèm theo ký giữa Công ty cổ phần A Đà Nẵng và ông Nguyễn Trí M.

2. Buộc Công ty cổ phần A Đà Nẵng phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Trí M số tiền 2.068.276.908 đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn, chín trăm linh tám đồng); trong đó, trả lại tiền ông M đã thanh toán mua căn hộ là 1.615.604.236 đồng và phải bồi thường 452.672.672 đồng.

Kể từ ngày bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nói trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Công ty cổ phần A Đà Nẵng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003727 ngày 13-4-2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; Công ty A Đà Nẵng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND khu vực 2 – Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Hà Nam

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Theo Phụ lục 08 ngày 01/8/2020: [13]

Điều chỉnh thời hạn bàn giao thỏa thuận tại Khoản 8.2 Điều 8:

- Tiến độ bàn giao cũ: **Quý IV/2024**

- Tiến độ bàn giao sau khi điều chỉnh: "Bên bán dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua vào **Quý II/2023 sau đây gọi là "Ngày bàn giao dự kiến".** (tức từ ngày 01/4/2023 => ngày 30/6/2023)

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ SLA1-12-12/2019

Điều 12.2

a) Quá hạn 120 ngày kể từ ngày Bàn giao dự kiến mà bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho bên mua thì bên bán phải thanh toán cho bên mau khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,03%/ngày trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán (ko bao gồm VAT và KPBT) và được tính từ ngày thứ 121 kể từ ngày Bàn giao dự kiến

b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 210 ngày

30/6/2023 + 7 tháng (210 ngày) = 30/01/2024

Tại Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ SLA1-12-12/2019 Quy định về sự kiện bất khả kháng, như sau: Các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng có thể bao gồm như: Do chiến tranh…, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa thiên nhiên khác… mà không phải do lỗi của bên bán; Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoạc lệnh của bất kỳ Tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; …

Tại Phụ lục số 08 ngày 01/8/2020, hai bên mua bán là Công ty AĐà Nẵng và ông M cũng đã có xem xét đến yếu tố tình hình dịch bệnh Covid-19, cùng với tiến độ thi công thực tế tại Dự án D Đà Nẵng để điều chỉnh thời hạn bàn giao Căn hộ dự kiến cho bên mua vào Quý II/2023

*Theo Phụ lục 08: Từ 01/8/2020 => 30/6/2023

*Covid-19 (bất khả kháng 20 tháng): Từ 28/3/2020 => 28/11/2021

(28/3/2020 =>01/8/2020 = 04 tháng 03 ngày

(20 tháng - 04 tháng 03 ngày = 15 tháng 27 ngày)

30/6/2023 + 15 tháng 27 ngày = 27/10/2024

27/10/2024 + 7 tháng (210 ngày) = 27/5/2025