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

Bản án số: 536/2026/DS-PT
Ngày: 24-3-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1358/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 20 và ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 682/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 2901/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Tuyết M, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H, đường H, tổ B, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, đường T mới, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Vũ Văn K, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H H, tổ B, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số D đường T mới, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đỗ Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đỗ Thị Tuyết M và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Bà Đỗ Thị Tuyết M là người mua 35 căn hộ tầng 5 (nguyên sàn), diện tích 2.660 m² dự án S, theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 03/TC-ST ngày 22/7/2017 (Gọi tắt là Hợp đồng số 03); Ủy nhiệm chi, Phiếu thu ngày 17/11/2016 và Phụ lục hợp đồng số 03TC-ST ngày 22/7/2017. Từ ngày ông Nguyễn Công B (chủ cũ doanh nghiệp) chết (tháng 06/2019) đến nay đã nhiều năm trôi qua, lần lượt các ông Vũ Đình T và Hoàng Ngọc H tiếp quản Doanh nghiệp tư nhân S (DNTN S). Trong thời gian này, công trình dự án S 3 dừng xây dựng nhưng DNTN S chưa một lần có thư mời khách hàng đến họp thông báo tình hình thực hiện dự án. Thậm chí gần đây ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp đứng tên trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất trả lời vô trách nhiệm là doanh nghiệp không có tiền tiếp tục xây dựng, cũng không có động thái nào cho thấy sẽ tiến hành xây dựng công trình để có thể bàn giao căn hộ cho bà M (theo hợp đồng dự kiến phải giao căn hộ cho bà M vào Quý III/2018 +- 12 tháng, tức chậm nhất ngày 30/9/2019) nên bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ DNTN S phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 03, bàn giao 35 căn hộ thuộc tầng 5 theo Hợp đồng số 03 cho bà M chậm nhất trước ngày 31/12/2021.

Đến ngày 15/10/2024, bà M có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Ngọc H – Chủ S tiếp tục thực hiện một phần Hợp đồng số 03 đối với 13 căn hộ gồm các căn số B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, D3, G1, G2, F của tầng 5, dự án Căn hộ thương mại số D, đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và bàn giao các căn hộ nêu trên cho bà M.

Ngày 07/5/2025, bà M có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận một phần hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ số 03 giữa bà M với ông Nguyễn Công B – Chủ S (nay là ông Hoàng Ngọc H) đối với 13 căn hộ gồm: B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, D3, G1, G2, F của tầng 5, Dự án S 3.

Ngoài ra, bà M không có yêu cầu nào khác.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn trình bày:

Ngày 17/11/2016, ông Nguyễn Công B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S ký kết Giấy vay tiền với bà Đỗ Thị Tuyết M với nội dung thỏa thuận bà M cho ông B vay 6.000.000.000 VND (Sáu tỷ đồng), lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 03

tháng. Để đảm bảo tiền vay, ông B thế chấp cho bà M 01 tầng có diện tích là 2.660m², thuộc Dự án S.

Ngày 22/07/2017, ông Nguyễn Công B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S ký kết Hợp đồng số 03 với bà M để bán 01 sàn tầng 05 thuộc Dự án S, tổng diện tích sàn 2.660m², gồm 35 căn hộ với giá trị là 6.000.000.000 đồng và Phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ số 03/TC-ST ngày 22/07/2017 với nội dung bà M đồng ý cho ông B gia hạn thời gian thanh toán tiền theo Giấy vay tiền đã ký ngày 17/11/2016 thêm 05 tháng kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng. Trong thời hạn này, nếu ông B trả tiền cho bà M thì bà M sẽ trả lại sàn tầng 05 và các Hợp đồng mua bán căn hộ, trường hợp ông B không trả tiền cho bà M theo đúng thời hạn thì Hợp đồng mua bán các căn hộ giữa ông B và bà M sẽ có hiệu lực.

Ngày 18/12/2017, ông B trả cho bà Mai M1 phần nợ vay có giá trị là 4.150.000.000 đồng, theo Giấy nộp tiền tại ngân hàng B1.

Ngày 11/06/2019, ông Nguyễn Công B – Chủ DNTN S chết. Bà Nguyễn Thị Vĩnh T1 được hưởng toàn bộ di sản do ông B để lại, bao gồm DNTN S.

Ngày 15/09/2019, bà T1 bán S cho ông Vũ Đình T theo Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST.

Ngày 01/04/2020, ông T bán DNTN S cho ông Hoàng Ngọc H theo Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST.

Trước yêu khởi kiện bà M về việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao 35 căn hộ tầng 5 của dự án Căn hộ S 3 thì ông không đồng ý, bởi các lý do sau:

Thứ nhất, từ khi tiếp quản DNTN S đến nay, ông không ký bất cứ thỏa thuận nào với bà M cũng như thỏa thuận về việc chuyển giao nghĩa vụ từ chủ Doanh nghiệp trước đây của S2 phát sinh từ Hợp đồng số 03 và Giấy vay tiền giữa ông B với bà M.

Theo khoản 2 điều 187 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định "*Sau khi bán doanh nghiệp, chủ doanh nghiệp vẫn phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp phát sinh trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp, trừ trường hợp người mua, người bán và chủ nợ của doanh nghiệp có thỏa thuận khác*". Mặc dù đã tiếp quản DNTN S nhưng ông không phải là người kế thừa toàn bộ nghĩa vụ của S vì không ký kết thỏa thuận ba bên về việc chuyển giao nghĩa vụ. Do đó, ông không có trách nhiệm phải bàn giao tầng 05 Dự án Căn hộ S 3 cho bà M cũng như chịu khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Thứ hai, tại thời điểm ký kết hợp đồng, DNTN S thực tế vẫn chưa hoàn thành đầy đủ các hồ sơ cần thiết để khởi công xây dựng Dự án S 3. Cụ thể là ông B và bà M ký kết Hợp đồng số 03, nhưng đến ngày 04/04/2018, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mới cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD cho S và đến ngày 30/10/2018, Dự án mới được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X kiểm tra nghiệm thu (lần 1) giai đoạn thi công phần ngầm công trình tại Văn bản số 1270/GĐ-GDD1. Hợp đồng số 03 đã vi phạm điều cấm của luật khi kinh doanh bất động sản mà không đủ điều kiện theo quy định. Do đó, ông cho rằng Hợp đồng số 03 do ông B và bà M ký kết là vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của

Luật. Vì vậy, khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng cũng đương nhiên vô hiệu trong trường hợp này.

Đồng thời, theo ông được biết thì Hợp đồng số 03 ký kết giữa ông B và bà M thực chất là để bảo đảm cho khoản tiền vay của ông B tại thời điểm đó, khi ông B không trả được nợ thì hợp đồng đó có hiệu lực. Vào ngày 18/12/2017, ông B cũng đã thanh toán cho bà M số tiền là 4.150.000.000 đồng tại Ngân hàng B1.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn K cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông K hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện và các ý kiến khác của bà M trong suốt quá trình tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Hợp đồng mua bán căn hộ số 03/TC-ST và Phụ lục hợp đồng được ông Nguyễn Công B – Chủ DNTN S và bà Đỗ Thị Tuyết M ký ngày 22/7/2017 bị vô hiệu.

2. Giấy vay tiền được ông Nguyễn Công B – Chủ DNTN S và bà Đỗ Thị Tuyết M ký ngày 17/11/2016 có hiệu lực.

3. Buộc ông Hoàng Ngọc H- Chủ DNTN S phải trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Vũ Văn K tổng số tiền là 5.968.474.561đồng (Năm tỷ, chín trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn, năm trăm sáu mươi mốt đồng), trong đó, nợ gốc là 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng); nợ lãi tính đến ngày 25/8/2025 là 3.968.474.561đồng (Ba tỷ, chín trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn, năm trăm sáu mươi mốt đồng) theo Giấy vay tiền ngày 17/11/2016.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09-9-2025, nguyên đơn bà Đỗ Thị Tuyết M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Tàu tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính toán lại khoản tiền nợ gốc và lãi mà ông Hoàng Ngọc H - Chủ S có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Vũ Văn K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết M nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà M:

[2.1] Về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Ngọc H- Chủ DNTN S:

S trước đây do ông Nguyễn Công B là chủ doanh nghiệp. Ngày 11-6-2019, ông B chết. Ngày 31-7-2019, các đồng thừa kế của ông B lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, theo đó bà Nguyễn Thị Vĩnh T1 là con gái của ông B được hưởng toàn bộ S.

Ngày 15-9-2019, bà T1 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST với ông Vũ Đình T. Theo đó, bà T1 bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của DNTN S cho ông T.

Ngày 01-4-2020, ông T ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST với ông Hoàng Ngọc H. Theo đó, ông T bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của DNTN S cho ông H.

Ngày 15-4-2020, ông H đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong đó xác định ông Hoàng Ngọc H là chủ DNTN S.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 187 của Luật Doanh nghiệp năm 2014: "*Sau khi bán doanh nghiệp, chủ doanh nghiệp vẫn phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp* phát *sinh trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp, trừ trường hợp người mua, người bán có thỏa thuận khác".* Đối chiếu với Điều 3 của Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST ngày 01-4-2020, các bên thỏa thuận "*Bên B (bên mua doanh nghiệp) có trách nhiệm về kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sau khi được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận nội dung thay đổi doanh nghiệp. Bên B với tư cách là chủ* DNTN *S kể từ ngày hoàn tất việc mua bán doanh nghiệp như: Sử dụng toàn bộ lao động hiện có, kế thừa toàn bộ quyền lợi, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, kể cả các khoản thuế, phí đối với nhà nước…hợp đồng lao động và các nghĩa vụ tài sản của* DNTN *S*".

Như vậy, nội dung nêu tại Điều 3 nghĩa vụ của của Hợp đồng mua bán doanh nghiệp nêu trên là sự thỏa thuận khác giữa người mua và người bán doanh nghiệp, theo quy định tại Khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm

2014. Nguyên đơn bà M là chủ nợ của DNTN S, đến thời điểm này vẫn đồng ý với thoả thuận giữa bên bán và bên mua DNTN S nên mới khởi kiện bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ DNTN S về việc công nhận một phần hợp đồng, do đó ông H cho rằng ông không phải là người kế thừa toàn bộ nghĩa vụ của DNTN S là không có cơ sở.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định ông Hoàng Ngọc H tham gia vụ án với tư cách là bị đơn và "*kế thừa toàn bộ quyền lợi, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, kể cả các khoản thuế, phí đối với nhà nước…hợp đồng lao động và các nghĩa vụ tài sản của DNTN S"* là đúng theo qui định của pháp luật.

[2.2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Ngày 17-11-2016, bà M cho ông Nguyễn Công B - Chủ DNTN S vay 6.000.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 2%/tháng. Theo Giấy vay tiền ngày 17-11-2016 (BL 02 - TA) các bên có thỏa thuận *"…để đảm bảo số tiền vay DNTN S thế chấp 01 tầng, diện tích 2.660m^2 tại số D L, P. T, TP . (căn hộ T). Nếu DN không trả được thì sẽ chịu trách nhiệm sang tên cho bà Đỗ Thị Tuyết M không điều kiện. Tôi cam kết đúng…".* Giấy vay tiền này có chữ ký của ông B, đóng dấu mộc của DNTN S và có chữ ký của bà M.

Ông B - Chủ DNTN S thực hiện nghĩa vụ trả lãi 03 tháng nhưng hết thời hạn vay ông B vẫn không trả được nợ gốc nên các bên thỏa thuận không bằng văn bản tiếp tục gia hạn thời gian trả nợ gốc là đến ngày 17-5-2017, với lãi suất tăng lên là 2,5%/tháng. Ông B tiếp tục trả lãi đều các tháng, tuy nhiên hết thời hạn gia hạn vẫn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ gốc, nên ông B - Chủ DNTN S đã ký Hợp đồng mua bán số 03 ngày 22-7-2017 (BL 06 - 08 TA), bán cho bà M 01 sàn gồm 35 căn hộ thuộc dự án Căn hộ S, tổng diện tích sàn 2.660m^2 với giá 6.000.000.000 đồng. Cùng ngày thì các bên cũng ký Phụ lục hợp đồng kèm theo (BL 04 -TA), theo đó bà M (bên B) đồng ý *"gia hạn thời gian thanh toán tiền theo giấy vay tiền đã ký ngày 17-11-2016 thêm 05 tháng nữa kể từ ngày hai bên ký phụ lục này. Trong thời gian chậm nhất là 05 tháng nếu bên A trả tiền cho bên B thì bên B trả lại sàn tầng 5 gồm 35 căn hộ và các hợp đồng mua bán căn hộ cho bên A. Trường hợp bên A không trả được tiền cho bên B thì hợp đồng mua bán các căn hộ nêu trên có hiệu lực và không có điều kiện gì."*

Ngày 18-12-2017, ông B - chủ DNTN S đã trả được số tiền 4.000.000.000 đồng (theo Giấy nộp tiền mặt thì ghi số tiền 4.150.000.000 đồng là có bao gồm 150.000.000 đồng tiền lãi) (BL 741-TA). Ông B trả 4.000.000.000 đồng được bà M xem như ông B đã nhận lại 22 căn hộ, nên không tranh chấp đến 22 căn hộ ông B đã chuyển nhượng cho những người khác. Bà M đồng ý công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng mua bán số 03 đối với 13 căn còn lại của sàn 5.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khẳng định việc bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn xác nhận phần nợ gốc và nợ lãi đã trả là không đúng. Ngày 18-8-2025, nguyên đơn có Bản ý kiến trong đó có nội dung nêu quan điểm về cách tính toán các khoản tiền trong giao dịch liên quan giữa các

bên, tuy nhiên cách tính toán này chỉ được áp dụng trong trường hợp các bên đương sự có thể hòa giải hoặc được Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận một phần Hợp đồng mua bán với 13 căn hộ.

Trong khi đó về phía ông H - Chủ DNTN S cho rằng Hợp đồng mua bán số 03 được ký kết là để đảm bảo cho khoản vay của ông B.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Giấy vay tiền ngày 17-11-2016 các bên có thỏa thuận về việc DNTN S thế chấp 01 tầng, diện tích 2.660m^2 tại số D L, phường T, thành phố V (căn hộ T) để đảm bảo khoản vay. Nếu doanh nghiệp không trả được nợ sẽ sang tên cho bà M không điều kiện.

Ngày 22-7-2017, ông B – Chủ DNTN S và bà M ký Hợp đồng mua bán số 03 có nội dung DNTN S bán cho bà M tài sản thế chấp nêu trên với giá trị 6.000.000.000 đồng, theo Giấy vay tiền ngày 17-11-2016.

Cùng ngày 22-7-2017, các bên ký Phụ lục hợp đồng có nội dung bà M đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán tiền theo Giấy vay tiền đã ký ngày 17-11-2016 thêm 05 tháng kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng. Trong thời gian chậm nhất là 05 tháng nếu ông B – Chủ DNTN S trả tiền cho bà M thì bà M trả lại sàn tầng 5 gồm 35 căn hộ và các Hợp đồng mua bán căn hộ cho ông B. Trường hợp ông B không trả được tiền thì Hợp đồng mua bán các căn hộ nêu trên có hiệu lực và không có điều kiện gì.

Như vậy từ quan hệ vay tiền các bên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay và thực hiện việc sang tên tài sản thế chấp khi không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ. Việc các bên ký Hợp đồng mua bán số 03 trên cơ sở thỏa thuận mới, thỏa thuận này là tự nguyện gắn liền với Giấy vay tiền, cụ thể là giá cả mua bán tại Hợp đồng số 03 là 6.000.000.000 đồng phù hợp với số tiền vay giữa các bên tại Giấy vay tiền ngày 17-11-2016. Sau khi bà M có Ủy nhiệm chi (BL 01-TA) chuyển số tiền vay cho ông B thì giữa ông B – Chủ DNTN S và bà M cũng lập Phiếu thu (BL 01- TA) có dấu mộc của doanh nghiệp, có cả chữ ký của kế toán, thủ quỹ, người lập phiếu của doanh nghiệp theo đúng quy định về chứng từ thanh toán mua bán căn hộ, phù hợp với thỏa thuận giữa các bên về ngày có hiệu lực của Hợp đồng được các bên ký kết tại Điều 13 của Hợp đồng mua bán số 03 *"Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký vào hợp đồng này và phải có chứng từ thanh toán giữa hai bên. Phiếu thu tiền của bên B phải có chữ ký của thủ quỹ, kế toán trưởng, Giám đốc doanh nghiệp và dấu của doanh nghiệp.."* (BL 05-TA). Mặc dù Phụ lục hợp đồng có nội dung bà M đồng ý gia hạn thêm cho ông B thời gian thanh toán tiền vay thêm 05 tháng kể từ ngày ký Phụ lục, tuy nhiên tại Phụ lục này các bên cũng có thỏa thuận gắn kết liên quan đến việc mua bán căn hộ, cụ thể là nếu ông B không trả được tiền thì Hợp đồng mua bán căn hộ có hiệu lực và không có điều kiện gì. Như vậy các bên không hề che giấu quan hệ vay tiền theo Giấy vay tiền ngày 17-11-2016 như bản án sơ thẩm đã nhận định. Các bên đã có sự thỏa thuận mới là mua bán các căn hộ như đã phân tích bên trên.

Ngày 18-12-2017, ông B – Chủ S chuyển khoản cho bà M số tiền 4.150.000.000 đồng. Việc trả được một phần tiền không làm mất đi hiệu lực của Hợp đồng mua bán số 03 và Phụ lục hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận, ký kết.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H – Chủ DNTN S cung cấp cho Tòa án hai Giấy vay tiền cùng đề ngày 17-11-2016 bản photocopy nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về hai Giấy vay tiền này. Đối chiếu hai Giấy vay tiền này với Giấy vay tiền ngày 17-11-2016 do nguyên đơn cung cấp thì thấy cả hai Giấy vay tiền do bị đơn cung cấp đều là bản photocopy, không có dấu mộc của DNTN S và có những khác biệt khác so với Giấy vay tiền của nguyên đơn cung cấp, cụ thể như sau:

- Đối với Giấy vay tiền (BL 76- TA): Có nội dung viết thêm *"sau 2 tháng ↑ 2,5%..., Đỗ Thị Tuyết M tk 76010000633062 tại B2 VTàu"*. Bà M thừa nhận chính bà là người viết thêm những nội dung này, tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy nội dung viết thêm này cũng không làm thay đổi bản chất thỏa thuận giao dịch của các bên.

- Đối với Giấy vay tiền (BL 77- TA): Có nội dung viết thêm *"Đỗ Thị Tuyết M tk 76010000633062 tại B2 VTàu…, đã thanh toán 4 tỷ, còn lại 2 tỷ gốc 2,5%/tháng".* Thấy rằng nội dung viết thêm *"đã thanh toán 4 tỷ, còn lại 2 tỷ gốc 2,5%/tháng"* không thể hiện cụ thể về thời gian viết, không được các bên ký xác nhận nội dung viết thêm này. Về phía bà M xác định bà không viết thêm nội dung này.

[2.3] Theo phân tích tại mục [2.2] thì có căn cứ xác định việc các bên ký kết Hợp đồng số 03 là trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với ý chí của các bên. Mặc dù Hợp đồng số 03 chưa được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do bên mua đã nộp số tiền mua căn hộ từ 70% đến 100% giá trị Hợp đồng, bên bán là bị đơn đã xây dựng đến tầng thứ 19-21 của dự án căn hộ S, nên căn cứ Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì trường hợp này hợp đồng không vô hiệu do vi phạm về hình thức.

[2.4] Xét tính pháp lý và hiện trạng của dự án S 3:

- Ngày 09 tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Văn bản số 6261/UBND-VP về việc công nhận S do ông Nguyễn Công B là chủ doanh nghiệp làm chủ đầu tư dự án Căn hộ thương mại số D, đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tiến độ thực hiện dự kiến 36 tháng kể từ ngày được công nhận chủ đầu tư.

- Ngày 24 tháng 02 năm 2017, UBND tỉnh B ban hành Văn bản số 1470/UBND-VP về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Căn hộ thương mại số D, đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tên gọi dự án là Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P (tên gọi khác S), chủ đầu tư là DNTN S.

- Ngày 04 tháng 4 năm 2018, Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Theo đó, DNTN S được phép xây dựng công trình căn hộ thương mại 408A, Lê Hồng P tại vị trí thửa đất số 21, tờ bản đồ số 6, diện tích

5.099,5m^2 tại số D, đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số tầng 20 tầng + 01 tầng hầm.

- Hiện trạng khu đất dự án S, S xây dựng xong phần thô, đến nay đang tạm dừng xây dựng do một số thủ tục pháp lý chưa hoàn thiện là bởi dự án chưa thực hiện xong việc chuyển mục đích toàn bộ diện tích 5.099,5m^2 sang đất ở. Ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp thừa nhận, hiện nay doanh nghiệp không có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa thuế đối với nhà nước và tiếp tục thi công dự án. Mặt khác, do xác định diện tích khu đất thực tế không đúng dẫn đến việc cấp Giấy phép xây dựng không đúng, làm tăng mật độ diện tích xây dựng, không tuân thủ chiều cao tầng theo qui định, xây tầng hầm vượt chỉ giới xây dựng. Như vậy, dự án không tiếp tục thi công là hoàn toàn do lỗi của S. Hơn nữa, sau khi dự án bị dừng lại, doanh nghiệp không tích cực phối hợp kịp thời với các cơ quan chức năng tháo gỡ khó khăn để thực hiện cam kết nghĩa vụ như đã thỏa thuận theo Hợp đồng mua bán doanh nghiệp dẫn đến gây bức xúc cho người dân.

Như vậy, về mặt pháp lý, dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và cấp Giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật. Mặc dù bà M ký Hợp đồng mua bán căn hộ trước khi được cấp Giấy phép xây dựng nhưng do sau đó dự án này đã được cấp Giấy phép xây dựng nên đây không phải là căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu.

[2.5] Theo tài liệu do chính ông Hoàng Ngọc H - Chủ DNTN S cung cấp thì sàn tầng 5 dự án Căn hộ S có 35 căn được liệt kê theo mã các căn hộ cụ thể: C1, C2, E1, E2, D1, D2, D4, D5, D6, D7, D8, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B13, B14, B15, H, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, D3, G1, G2, F. Ông B – Chủ DNTN S trước đây đã chuyển nhượng các căn C1, C2, E1, E2, D1, D2, D4, D5, D6, D7, D8, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B13, B14, B15, H cho người khác khi chưa có sự đồng ý của bà M. Nay bà M xác định việc ông B đã trả 4.000.000.000 đồng xem như trả để nhận lại 22 căn hộ mà ông B đã bán. Bà M không tranh chấp đối với 22 căn hộ này và đồng ý chỉ yêu cầu được công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng mua bán số 03 đối với 13 căn hộ còn lại theo các mã B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, D3, G1, G2, F là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Tuyết M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích bên trên.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu án phí cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

[4] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết M, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 20 và ngày 25-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ các Điều 26, 38, 39, 296 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 183 và Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Tuyết M

Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số 03/TC- ST ngày 22-7-2017 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M với Doanh nghiệp tư nhân S đối với 13 căn hộ gồm B4, B, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, D3, G1, G2, F thuộc dự án Căn hộ S tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ông Hoàng Ngọc H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải nộp. Do bà Đỗ Thị Tuyết M đã nộp tạm ứng, nên ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải trả lại cho bà Đỗ Thị Tuyết M số tiền này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003485 ngày 15-4-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016586 ngày 10-9-2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24-3-2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương