

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: 1465/2025/DS-PT
Ngày: 25/11/2025
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Uông Văn Tuấn

Ông Phan Nguyên Nguyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Nguyễn Thị Tố Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 955/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DSST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6199/2025/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

I/ Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Huỳnh Đ**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: A501 Chung cư P, phường B (Phường G, Quận F cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Dương Minh Đ**, sinh năm 1991. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Căn hộ B12A-15 Chung cư L, số 370 đường N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000506, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2025 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2/ Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T

Trụ sở chính: Căn hộ số 1B, Tầng 1, Lô A, số 114 đường An Dương Vương, phường Phú Định (Phường 16, Quận Fcũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Thu Th**, sinh năm 1997 và/hoặc bà **Chu Thị L**, sinh năm 1998. (xin vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 286 đường Nguyễn Văn Nghi, phường Hạnh Thông (Phường 7, quận Gò Vấp cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 2806/2024/TB-TT ngày 28/6/2024 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T với Trung tâm Tư vấn pháp luật số 1 và Giấy ủy quyền số 0906.4/GUQ-TT ngày 09/6/2025 của Trung tâm Tư vấn pháp luật số 1).

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận F

Trụ sở chính: Số 907 đường P, phường C (Phường D, Quận Fcũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1976. (xin vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 907 đường P, phường C (Phường 4, Quận Fcũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 439/GUQ-DVCI ngày 17/6/2025 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận F).

4/ Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Thu Th là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Đ có ông Dương Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/5/2017, ông Nguyễn Huỳnh Đ và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T (sau đây viết tắt là Công ty T) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C-11-06/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT tại dự án Chung cư cao tầng A có tên thương mại là Asa Light. Căn hộ nguyên đơn mua của Công ty T là căn hộ số C-11-06 tại tầng 11 thuộc Chung cư cao tầng A, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích sử dụng 53,26m² với giá bán căn hộ là 1.074.051.000 đồng, việc thanh toán tiền mua căn hộ sẽ theo tiến độ xây dựng công trình, thời hạn bàn giao căn hộ vào Quý III năm 2018. Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty T số tiền tổng cộng là 322.210.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn ký hợp đồng và thanh toán tiền cho Công

ty T thì tiến độ xây dựng của dự án bị vướng mắc, chậm trễ, không theo đúng như cam kết trong hợp đồng. Do đó, ngày 28/7/2018 và ngày 05/01/2019, giữa Công ty T và đại diện cư dân dự án Chung cư cao tầng A đã lập Biên bản họp cư dân dự án AsaLight (được gửi đến toàn thể cư dân dự án) với nội dung thống nhất việc cam kết hỗ trợ đối với những khách hàng đồng hành với Công ty T sau ngày 31/12/2018 như sau:

- Công ty T hỗ trợ số tiền 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán trước đây nhưng không quá 30% trên tổng số tiền của hợp đồng.

- Thời gian tính tiền hỗ trợ từ ngày 01/01/2019 cho đến khi giao nhà. Thanh toán theo từng đợt 06 tháng/lần (thanh toán vào tháng 6 và tháng 12). Công ty T cam kết thời gian giao nhà không quá tháng 6 năm 2020.

Vì tin tưởng nên ông Đ chọn phương án đồng hành với Công ty T. Nhưng đến thời điểm hiện tại, dù đã nhiều lần liên hệ, làm việc nhưng Công ty T vẫn chưa có nhà để giao và cũng chưa thanh toán tiền hỗ trợ cho ông Đ như đã cam kết.

Theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng đã ký kết, ngày bàn giao thực tế thỏa thuận là Quý III/2018 tức ngày 30/9/2018, nên ngày tính trễ hạn bắt đầu từ ngày 16/10/2018. Việc bàn giao căn hộ chậm trễ hoàn toàn do lỗi của Công ty T.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng A số C-11-06/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ký ngày 10/05/2017 giữa Công ty T và ông Nguyễn Huỳnh Đ;

- Buộc Công ty T hoàn trả lại cho ông Nguyễn Huỳnh Đ số tiền 322.210.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm mười nghìn) đồng;

- Buộc Công ty T thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Huỳnh Đ theo mức lãi suất 0.05%/ngày/322.210.000 đồng, thời gian tính lãi suất bắt đầu từ ngày 16/01/2019 đến 16/02/2025, tương đương với số tiền là 358.136.415 (Ba trăm năm mươi tám triệu một trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm mười lăm) đồng. Đồng thời, buộc Công ty T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bồi thường theo mức lãi suất 0.05%/ngày/322.210.000 đồng từ ngày 17/02/2025 đến khi giải quyết xong vụ án.

Ngày 30/6/2025, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số C-11-06/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT giữa Công ty T và ông Nguyễn Huỳnh Đ vô hiệu;

- Buộc Công ty T phải thanh toán cho ông Đ khoản tiền sau: Số tiền Công ty T đã nhận của ông Đ theo Hợp đồng mua bán căn hộ là 322.210.000 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm mười nghìn đồng); Số tiền Công ty T cam kết hỗ trợ 6%/năm nhưng không quá 30% trên tổng số tiền đã thanh toán (theo Biên bản họp cư dân ngày 27/8/2018, ngày 05/01/2019 và Văn bản cam kết số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 của Công ty T) là: $30\% \times 322.210.000 \text{ đồng} = 96.663.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền ông Đ yêu cầu Công ty T phải thanh toán là

418.873.000 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T có bà Huỳnh Thị Thu Th và bà Chu Thị L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T (sau đây viết tắt là Công ty T) xác nhận đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số C-11-6/HĐMB/ANSINH/ASALIGHT ngày 10/5/2017 với ông Nguyễn Huỳnh Đ, và đã thu của khách hàng số tiền là 322.210.000 đồng. Do khách quan nên Công ty chưa hoàn thành việc xây dựng công trình để bàn giao căn hộ cho khách hàng và Công ty cũng đang nỗ lực giải quyết để sớm đưa dự án được xây dựng trở lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty T có ý kiến như sau: Đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số C-11-6/HĐMB/ANSINH/ASALIGHT lập ngày 10/05/2017 giữa Công ty T và ông Nguyễn Huỳnh Đ vô hiệu và trả lại số tiền đã nhận là 322.210.000 đồng; Không đồng ý với một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty T trả tiền cam kết hỗ trợ (6%). Vì Văn bản cam kết số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 được soạn dựa trên nội dung Biên bản họp cư dân dự án AsaLight ngày 05/01/2019. Trong nội dung Biên bản họp cư dân AsaLight ngày 05/01/2019 giữa Công ty T và cư dân dự án AsaLight đều thể hiện quyền lợi và trách nhiệm giữa các bên liên quan đến Hợp đồng mua bán đã ký. Như vậy, nó là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ. Do Hợp đồng số C-11-6/HĐMB/ANSINH/ASALIGHT ngày 10/05/2017 bị tuyên vô hiệu nên các phụ lục hoặc các điều khoản có liên quan đến Hợp đồng cũng bị vô hiệu theo, bao gồm Văn bản cam kết số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận Fcó người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Huỳnh Đ và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T là tranh chấp giữa hai bên với nhau, không liên quan đến Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 8. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận Fkhông có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do không liên quan gì đến vụ án nên Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận Fxin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DSST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Đ.

Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư cao tầng A (tên thương mại: AsaLight) số C-11-06/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 10/5/2017 và phụ lục

hợp đồng kèm theo ký kết giữa ông Nguyễn Huỳnh Đ và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Huỳnh Đ tổng cộng số tiền là 418.873.000 đồng (Bốn trăm mười tám triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn đồng). Trong đó bao gồm số tiền Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T đã nhận của ông Nguyễn Huỳnh Đ là 322.210.000 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm mười nghìn đồng) và số tiền Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T cam kết hỗ trợ là 96.663.000 đồng (Tám mươi tám triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/8/2025, bà Huỳnh Thị Thu Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Đ có ông Dương Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền; Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T có bà Huỳnh Thị Thu Th và bà Chu Thị L là người đại diện theo ủy quyền; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận F có ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện theo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đã bảo đảm theo quy định, việc tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm đã được tuân thủ pháp luật. Không có vi phạm về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tất cả những người tham gia tố tụng tại vụ án đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số C-11-06/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 10/5/2017 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T với ông Nguyễn Huỳnh Đ:

Ngày 10/5/2017, Công ty T và ông Nguyễn Huỳnh Đ có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số C-11-06/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT thuộc dự án Chung cư cao tầng A có tên thương mại là AsaLight, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích sử dụng 53,26m², với giá bán căn hộ là 1.074.051.000 đồng, việc thanh toán tiền mua căn hộ sẽ theo tiến độ xây dựng công trình, thời gian bàn giao căn hộ vào Quý III năm 2018. Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty T số tiền tổng cộng là 322.210.000 đồng. Hiện nay Công ty T vẫn chưa giao nhà cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân Quận F đã có Công văn số 474/UBND-ĐT ngày 02/3/2020 về việc tình hình thực hiện dự án chung cư A tại Phường 4, Quận F thể hiện: Công ty T không phải chủ đầu tư, đơn vị hợp tác đầu tư được cơ quan có thẩm quyền công nhận mà ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư A theo hình thức thương mại là không đúng quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Đồng thời tại Công văn số 887/UBND-ĐT ngày 01/4/2019 của Ủy ban nhân dân Quận F gửi Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận F và Công ty T thể hiện: Ủy ban nhân dân Quận F xác định Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận F là chủ đầu tư dự án Chung cư A, Phường 4, Quận F và Công ty T đã kinh doanh bất động sản này là không đảm bảo đầy đủ các điều kiện hoặc không được phép đưa vào kinh doanh theo quy định.

Như vậy, Công ty T không phải chủ đầu tư dự án nhưng đã tự ý bán căn hộ và thu tiền của nguyên đơn là vi phạm điều cấm của luật quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014 về quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó, giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa Công ty T và ông Nguyễn Huỳnh Đ thuộc dự án Chung cư A, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số C-11-

06/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 10/5/2017 và Phụ lục hợp đồng kèm theo bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa cấp sơ thẩm buộc Công ty T có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 322.210.000 đồng và ghi nhận việc nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền hỗ trợ là 6%/năm trên số tiền đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng, tạm tính từ năm 2019 đến năm 2025 là 96.663.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Biên bản họp cư dân ngày 27/8/2018, ngày 05/01/2019 và Công văn số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019, Công ty T cam kết nếu khách hàng đồng hành với T sau 31/12/2018 thì Công ty T hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng giá trị hợp đồng. Thời gian hỗ trợ thanh toán bắt đầu từ ngày bàn giao căn hộ ghi trong hợp đồng mua bán nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ trên Hợp đồng.

Xét, đây là thỏa thuận cam kết mà Công ty T thông báo cho các khách hàng nhằm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên được ghi nhận và phải thực hiện. Như vậy, Biên bản họp cư dân ngày 27/8/2018 và Biên bản họp cư dân ngày 05/01/2019 không phải phụ lục hợp đồng. Việc bị đơn kháng cáo cho rằng thỏa thuận trong các biên bản họp cư dân cũng bị vô hiệu theo Hợp đồng mua bán căn hộ là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ nhận định trên, xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DSST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Đ.

Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư cao tầng A (tên thương mại: AsaLight) số C-11-06/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 10/5/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết giữa ông Nguyễn Huỳnh Đ và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Huỳnh Đ tổng cộng số tiền là 418.873.000 (Bốn trăm mười tám triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn) đồng. Trong đó bao gồm số tiền Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T đã nhận của ông Nguyễn Huỳnh Đ là 322.210.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm mười nghìn) đồng và số tiền Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T cam kết hỗ trợ là 96.663.000 (Chín mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn) đồng.

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.754.920 (Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi) đồng. Tổng cộng là 21.054.920 (Hai mươi một triệu không trăm năm mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Huỳnh Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và 8.953.410 (Tám triệu chín trăm năm ba nghìn bốn trăm mười) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0068485 và 0068486 ngày 20/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận F (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu BLTU/25E số 0010502 ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND KV10 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

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



Phạm Hồng Giảng