

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2025/DS-PT

Ngày 06-5-2025

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 TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Ân

Ông Trần Minh Thập

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 01
năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2025/QĐ-PT ngày
19 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 88/2025/QĐ-PT
ngày 15 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Hạnh D, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Huy H; sinh năm:
198x; địa chỉ: Khu đô thị L, phường P, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa (*theo hợp
đồng uỷ quyền ngày 16/9/2021*); có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại V

Địa chỉ: Phường T, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm:
198x; địa chỉ: Phường T, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa (*theo hợp đồng uỷ quyền
ngày 27/10/2023*); có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 05/6/2018, bà Võ Thị Hạnh D ký với Công ty TNHH Thương mại V Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1819/HĐMB/VIRGO-NT và Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1820/HĐMB/VIRGO-NT để mua 02 căn hộ số C1819 và C1820 thuộc Dự án Khách sạn căn hộ Virgo tại 39-41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang và đã thanh toán đủ 95% giá bán chưa thuế + 100% thuế GTGT + 100% kinh phí bảo trì (căn C1819 là 1.207.197.831 đồng, căn C1820 là 1.251.405.076 đồng, tổng cộng 02 căn là 2.458.602.907 đồng).

Ngày 01/7/2020 là đến hạn thanh toán lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2020, nhưng Công ty vẫn không ký hợp đồng thuê lại 02 căn hộ của bà D, cũng như không trả lợi nhuận như đã cam kết tại văn bản 002/2019.

Ngày 17/7/2020, bà D gửi văn bản yêu cầu Công ty thực hiện đúng cam kết mua lại 02 căn hộ với giá tăng lên 8% giá trị 02 hợp đồng mua bán và thanh toán đủ số tiền này cho bà D chậm nhất là ngày 31/8/2020. Sau đó, Công ty cam kết bằng văn bản sẽ mua lại 02 căn hộ này của bà D sau khi Chính phủ công bố cho phép khách nước ngoài du lịch tại Việt Nam và trả lợi nhuận như sau:

+ Đối với lợi nhuận từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 30/6/2020, Công ty sẽ trả lợi nhuận là 5%/năm.

+ Về thời gian thanh toán: 30 ngày sau khi Thủ tướng Chính phủ Việt Nam quyết định cho phép khách quốc tế du lịch trở lại Việt Nam.

Ngày 25/5/2022, bà D tiếp tục gửi văn bản cho Công ty nhằm xác định đã nhận được các văn bản do Công ty gửi và nêu rõ lý do bà D chưa ký các văn bản sau: Biên bản bàn giao và xác định giá trị căn hộ (đề ngày 01/01/2020), Biên bản bàn giao tài sản (đề ngày 01/01/2020), Hợp đồng dịch vụ quản lý và khai thác cho thuê căn hộ du lịch (đề ngày 01/01/2020), Phụ lục Hợp đồng cho thuê căn hộ du lịch (chưa ghi ngày và Công ty chưa ký).

Ngày 15/3/2022, Văn phòng Chính phủ ban hành công văn: 1606/VPCP-QHQT về việc khôi phục chính sách xuất nhập cảnh Việt Nam.

Như vậy, Công ty đã không thực hiện đúng cam kết của mình. Do đó, bà D yêu cầu: Công ty để ông Trần Huy H là đại diện của bà D kiểm tra thực tế 02 căn hộ và tài sản trong đó trước khi ký Biên bản bàn giao và xác định giá trị căn hộ và Biên bản bàn giao tài sản (đề ngày 01/01/2020). Nếu căn hộ không hoàn thiện đúng như hợp đồng mua bán, các tài sản không được trang bị đúng thì ông H có quyền ghi ý kiến của mình vào biên bản bàn giao; hoàn thành nghĩa vụ trả lợi nhuận các năm 2020, 2021, 2022; gửi cho ông H Hợp đồng dịch vụ quản lý và khai thác cho thuê căn hộ đã được sửa đổi, bổ sung theo nội dung đã đề cập trên; gửi cho bà D hợp đồng cho thuê căn hộ du lịch; gửi cho bà D thư bảo lãnh của ngân hàng về việc thực

hiện nghĩa vụ mua lại 02 căn hộ bà D đã mua của Công ty với giá tăng lên 8% giá trị 02 hợp đồng mua bán và thanh toán đủ số tiền này cho bà D trong năm 2022, tuy nhiên Công ty không thực hiện.

Người đại diện của bà D là ông H cũng đã trực tiếp đến Công ty TNHH Thương mại V để yêu cầu xem căn hộ trước khi ký biên bản bàn giao nhưng cũng không được nhân viên Công ty (tên là T) chấp nhận.

Vì vậy, bà D ban đầu đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc Công ty TNHH Thương mại V thực hiện đúng Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1819/HDMB/VIRGO-NT và Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1820/HDMB/VIRGO-NT ngày 05/06/2018 giữa bà D và Công ty cụ thể là:

- Hoàn thành nghĩa vụ trả lợi nhuận với mức 5%/năm theo cam kết đối với hai căn hộ bà D đã mua của Công ty trong các năm 2020, 2021 và 2022, thành tiền 344.663.958 đồng.

- Hoàn thành nghĩa vụ mua lại hai căn hộ bà D đã mua của Công ty với giá tăng lên 8% giá trị hai hợp đồng mua bán (giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, phí bảo trì và chiết khấu nếu có) thành tiền 2.481.580.505 đồng.

Tổng số tiền bà D yêu cầu Công ty TNHH Thương mại V phải trả là 2.826.244.463 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà D xin rút lại 2 yêu cầu khởi kiện trên. Bà D yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1819/HDMB/VIRGO-NT và Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1820/HDMB/VIRGO-NT cùng ký ngày 05/6/2018 giữa bà D và Công ty TNHH Thương mại V.

- Yêu cầu Công ty hoàn trả toàn bộ số tiền bà đã thanh toán trong quá trình thực hiện hai hợp đồng trên là 2.458.602.909 đồng.

- Yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại nếu hai hợp đồng không bị tuyên vô hiệu là 389.700.050 đồng.

Lý do bà D đưa ra các yêu cầu trên vì: Bị đơn đã gian dối trong việc thực hiện hợp đồng, thừa đất khi ký kết hợp đồng đang bị thế chấp cho Ngân hàng, che giấu những thông tin quan trọng gây ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng. Thiết kế của căn hộ không đúng như trong hợp đồng, trang thiết bị trong căn hộ không đúng như hợp đồng. Công ty bàn giao căn hộ khi chưa đủ điều kiện để bàn giao. Quá trình bàn giao căn hộ không trung thực. Công ty đưa căn hộ đã bán cho khách hàng vào kinh doanh khi chưa bàn giao cho khách hàng.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH V và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty TNHH Thương mại V là Chủ đầu tư Dự án Căn hộ & Khách sạn Virgo, tại địa chỉ: 39-41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân Lập, thành

phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 05/06/2018, Công ty TNHH Thương mại V và bà Võ Thị Hạnh D đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1819/HĐMB/VIRGO-NT và Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1820/HĐMB/VIRGO-NT để mua 02 căn hộ du lịch số C1819 và C1820 tại tầng 18 thuộc Dự án. Theo các hợp đồng nêu trên, giá bán căn hộ C1819 là 1.263.608.945 đồng; giá bán căn hộ C1820 là 1.309.881.949 đồng. Giá bán này đã bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì. Bà Võ Thị Hạnh D đã thanh toán 95% giá bán căn hộ nêu trên. Tổng số tiền bà D đã thanh toán là 2.458.602.907 đồng.

Công ty TNHH Thương mại V hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại V trả lợi nhuận năm 2020, 2021 và 2022; đồng thời, yêu cầu mua lại căn hộ với giá tăng lên 8%; với tổng số tiền mà bà D yêu cầu Công ty TNHH Thương mại V phải trả là 2.826.244.463 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn không có cơ sở, bởi vì:

Thứ nhất, nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D chưa đủ điều kiện nhận lợi nhuận năm 2020, năm 2021, năm 2022.

Căn cứ điểm c khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1819/HĐMB/VIRGO-NT và Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1820/HĐMB/VIRGO-NT, Bên Mua - bà Võ Thị Hạnh D có nghĩa vụ “Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua phải ký ngay Hợp đồng tham gia chương trình cho thuê căn hộ với Bên Bán mà không được ký với bất kỳ Bên nào”.

Công ty TNHH Thương mại V đã nhiều lần gửi Biên bản bàn giao căn hộ cũng như Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng cho thuê lại căn hộ cho bà D, nhưng bà D không ký Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng.

Ngày 21/05/2021, Công ty TNHH Thương mại V đã gửi văn bản số: 210521/VG-TB đến bà Võ Thị Hạnh D. Tại nội dung văn bản, có nêu: “Nhằm phục vụ cho việc lên kế hoạch chi trả lợi nhuận năm 2020, Công ty TNHH Thương mại V kính đề nghị Quý Ông/Bà ký và gửi lại cho Công ty TNHH Thương mại V thời hạn chậm nhất là ngày 05/06/2021. Sau thời điểm này, nếu Công ty TNHH Thương mại V không nhận được Biên bản bàn giao căn hộ ngày 01/01/2020 và Phụ lục Hợp đồng cho thuê năm 2020 thì Công ty TNHH Thương mại V sẽ không chịu trách nhiệm về quyền lợi của Quý Ông/Bà bị ảnh hưởng do việc Quý ông/bà chậm trễ ký hai văn bản trên”. Văn bản số: 210521/VG-TB này đã được bà D gửi kèm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang. Tuy nhiên, hết thời hạn này, Công ty TNHH Thương mại V không nhận được bất cứ phản hồi nào từ phía bà Hạnh D.

Ngày 12/07/2022, Công ty TNHH Thương mại V tiếp tục gửi cho bà Hạnh D văn bản số: 02-2022/VG về việc hoàn tất thủ tục hưởng lợi nhuận năm 2020. Tại văn bản này, Công ty TNHH Thương mại V có nêu: “Thưa quý khách, ngày 01/07/2022 Công ty TNHH Thương mại V đã tiến hành thanh toán lợi nhuận của 6 tháng đầu năm 2020 cho các căn đã ký Hợp đồng và phụ lục cho thuê căn hộ du lịch. Trong thời gian vừa qua, Công ty TNHH Thương mại V có liên lạc với quý

khách nhiều lần qua số điện thoại quý khách đã cung cấp cho Công ty nhưng không liên lạc được và Công ty TNHH Thương mại V đã gửi lại Hợp đồng + phụ lục hợp đồng thuê căn hộ du lịch cho quý khách nhưng đến thời điểm hiện tại Công ty chúng tôi chưa nhận được hợp đồng và phụ lục mà chúng tôi đã gửi cho quý khách. Nhằm phục vụ việc lên kế hoạch chi trả lợi nhuận năm 2020, Công ty TNHH Thương mại V một lần nữa kính đề nghị quý khách ký và gửi lại cho Công ty TNHH Thương mại V. Thời hạn chậm nhất ngày 31/07/2022. Sau thời gian này, Công ty chúng tôi sẽ không chịu trách nhiệm về quyền lợi của quý khách”.

Tuy nhiên đến nay, Công ty TNHH Thương mại V vẫn chưa nhận được Biên bản bàn giao căn hộ ngày 01/01/2020, Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng cho thuê lại căn hộ.

Như vậy, căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ, căn cứ các văn bản mà bà D đã nhận cũng như các văn bản mà Công ty TNHH Thương mại V đã gửi cho bà D thì bà D chưa thực hiện ký Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng về việc cho thuê lại căn hộ. Do đó, chưa có cơ sở để Công ty TNHH Thương mại V thanh toán tiền lợi nhuận cho thuê lại căn hộ cho bà Võ Thị Hạnh D.

Thứ hai, nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D chưa đủ điều kiện để Công ty TNHH Thương mại V thực hiện cam kết mua lại căn hộ với giá tăng lên 8% giá trị căn hộ.

Căn cứ điểm c khoản 13.1 Điều 13 Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1819/HĐMB/VIRGO-NT và Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1820/HĐMB/VIRGO-NT ngày 05/6/2018, việc cam kết mua lại căn hộ với giá tăng lên 8% được quy định như sau: “Bên bán cam kết mua lại căn hộ du lịch với giá tăng lên 8% giá trị căn hộ du lịch (Giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT, phí bảo trì và chiết khấu nếu có) sau khi ký Biên bản bàn giao căn hộ du lịch (Quy định này được áp dụng cho bên Mua khi đã thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng)”.

Ngày 01/07/2019, Công ty TNHH Thương mại V đã gửi thông báo số: C1819 và Thông báo số: C1820 về việc Thông báo bàn giao 02 căn hộ cho bà D. Sau đó, Công ty TNHH Thương mại V cũng gửi Biên bản bàn giao căn hộ ngày 01/01/2020 cho bà D nhưng bà D không ký Biên bản bàn giao và gửi lại cho Công ty TNHH Thương mại V (Biên bản bàn giao căn hộ ngày 01/01/2020 được bà D gửi kèm theo đơn khởi kiện chưa được bà D ký).

Ngày 21/05/2021, Công ty TNHH Thương mại V đã gửi văn bản số: 210521/VG-TB đến bà Võ Thị Hạnh D để yêu cầu bà D ký và gửi lại biên bản bàn giao căn hộ ngày 01/01/2020 chậm nhất ngày 05/06/2021 nhưng bà D không ký và không gửi lại cho Công ty TNHH Thương mại V.

Đến nay, Công ty TNHH Thương mại V vẫn chưa nhận được biên bản bàn giao căn hộ ngày 01/01/2020 đã được ký bởi bà D.

Nguyên đơn không có bằng chứng chứng minh bị đơn không cho xem xét căn hộ; còn các thay đổi so với thiết kế ban đầu thì khi có sự thay đổi nhỏ, bị đơn cũng đã thông báo cho nguyên đơn xem xét và mời đến xem xét thực tế nhưng phía

nguyên đơn không có ý kiến gì. Phía bị đơn luôn công bằng với toàn bộ khách hàng nên hơn 400 khách hàng mua căn hộ Công ty đều cho lên xem căn hộ và ký biên bản bàn giao và đều được chi trả lợi nhuận thì nguyên đơn không có lý gì lại không được.

Công ty TNHH Thương mại V cũng không hề trốn tránh việc thực hiện các cam kết về việc mua lại căn hộ của bà D với giá tăng lên 8% giá trị căn hộ du lịch chưa bao gồm thuế GTGT, phí bảo trì và chiết khấu. Công ty TNHH Thương mại V đã nhiều lần gửi văn bản trả lời các vướng mắc và yêu cầu của bà D liên quan đến việc mua lại căn hộ này. Trong đó, Công ty TNHH Thương mại V khẳng định Công ty TNHH Thương mại V luôn giữ và thực hiện các cam kết này.

Tuy nhiên, bà D chưa thực hiện đầy đủ các điều kiện quy định trong Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1819/HĐMB/VIRGO-NT và Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1820/HĐMB/VIRGO-NT ngày 05/6/2018 mà đã khởi kiện yêu cầu Công ty V thực hiện cam kết là hoàn toàn không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chỉ biết bà D khởi kiện với 2 yêu cầu:

- Hoàn thành nghĩa vụ trả lợi nhuận với mức 5%/năm theo cam kết đối với hai căn hộ bà D đã mua của Công ty trong các năm 2020, 2021 và 2022, thành tiền: 344.663.958 đồng.

- Hoàn thành nghĩa vụ mua lại hai căn hộ bà D đã mua của Công ty với giá tăng lên 85% giá trị hai hợp đồng mua bán (giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, phí bảo trì và chiết khấu nếu có) thành tiền: 2.481.580.505 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn mới biết bà D đã thay đổi yêu cầu khởi kiện. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét, về mặt tố tụng đối với yêu cầu khởi kiện thay đổi sau có vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu không. Về mặt nội dung thì đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã căn cứ: Khoản 5 Điều 26, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244, Điều 235, Điều 264, Điều 267, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D.

2. Về án phí: Hoàn lại cho bà Võ Thị Hạnh D 44.483.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0011506 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Ngoài ra, bản án còn quy định về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/8/2024, nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm (đơn được gửi đến Tòa án ngày 06/8/2024), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm

xem xét lại vụ án và chấp nhận nội dung nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; cụ thể kháng cáo không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện từ việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ sang yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Bởi vì, đối tượng tranh chấp đều liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ mà bà D và Công ty V đã ký ngày 05/6/2018; đồng thời, giá trị mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn khi hợp đồng bị vô hiệu không làm tăng tiền tạm ứng án phí phải nộp. Về lý do nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là vì khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, nguyên đơn có hành vi lừa dối khách hàng khi sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã bị thay đổi, che giấu việc Công ty đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam; việc xây dựng căn hộ không đúng như thiết kế trong hợp đồng; công trình chưa đủ điều kiện đưa vào sử dụng khi chưa được Cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu hoàn thiện công trình.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 04/8/2024, nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; đơn được gửi đến Tòa án ngày 06/8/2024. Đơn kháng cáo của bà D là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D:

[2.1]. Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/02/2023, bà D khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ mà bà D và Công ty TNHH Thương mại V đã ký ngày 05/6/2018; cụ thể là yêu cầu bị đơn hoàn thành nghĩa vụ trả lợi nhuận với mức 5%/năm theo cam kết đối với hai căn hộ bà D đã mua của Công ty trong các năm 2020, 2021 và 2022, thành tiền 344.663.958 đồng; Hoàn thành nghĩa vụ mua lại hai căn hộ bà D đã mua của Công ty với giá tăng lên 8% giá

trị hai hợp đồng mua bán (giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, phí bảo trì và chiết khấu nếu có) thành tiền 2.481.580.505 đồng. Tổng số tiền bà D yêu cầu Công ty TNHH Thương mại V phải trả là 2.826.244.463 đồng. Ngày 08/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã thụ lý yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn.

[2.2]. Ngày 10/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện nêu trên. Ngày 28/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang có Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2024/QĐXXST-DS.

[2.3]. Ngày 10/6/2024, bà D có Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện gửi Tòa án ngày 14/6/2024. Cụ thể, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số: C1819/HĐMB/VIRGO-NT và số: C1820/HĐMB/VIRGO-NT giữa bà D và Công ty V vô hiệu; đồng thời, yêu cầu Công ty hoàn trả số tiền đã nhận thanh toán 2.458.602.909 đồng và bồi thường thiệt hại khi bị vô hiệu là 389.700.050 đồng; tổng cộng là 2.848.302.959 đồng.

[2.4]. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đơn khởi kiện; và yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu vì bị đơn lừa dối khách hàng, vi phạm hợp đồng.

[2.5]. Xét thấy, mặc dù nội dung thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ; nhưng việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ và việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là khác nhau. Nội dung thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Đồng thời, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành mở phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ theo Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và theo hướng dẫn tại mục 7 Phần IV Công văn số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không giải quyết.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 26, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hạnh D.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho bà Võ Thị Hạnh D 44.483.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0011506 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Hạnh D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Võ Thị Hạnh D đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003223 ngày 05/11/2024; như vậy, bà Võ Thị Hạnh D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố Nha Trang;
- Chi cục THADS thành phố Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín