

**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: 658/2026/DS-PT

Ngày: 06/4/2026

V/v tranh chấp liên quan đến
thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo
Biên bản thỏa thuận chấm dứt
hợp đồng tư vấn

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 Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thủy;

Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung - 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 Phạm Thị Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Vào ngày 06 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 378/2026/TLPT-DS
ngày 29/01/2026 về việc “Tranh chấp liên quan đến thực hiện nghĩa vụ trả tiền
theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng tư vấn”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 441/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025
của Tòa án nhân dân khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 901/2026/QĐPT-DS ngày 26 tháng
02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 4117/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 3
năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1.1 Ông Phạm Khắc H, sinh năm 1996;

1.2 Bà Nguyễn Huyền D, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: H T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum (nay là xã B, tỉnh
Quảng Ngãi).

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thanh L, sinh năm: 1991 (Xin vắng mặt). Địa chỉ: Khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam (nay là xã H, thành phố Đà Nẵng).

Theo giấy ủy quyền ngày 06/12/2024, tại Văn phòng C, tỉnh Kon Tum (nay là tỉnh Quảng Ngãi).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư D; Địa chỉ: C T, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Hoàng Ngọc T (Xin vắng mặt); Địa chỉ: C T, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 02.12/2025/DKRRH ngày 02/12/2025).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 27/09/2021, ông Phạm Khắc H và bà Nguyễn Huyền D đã ký kết hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư D để tư vấn nhận chuyển nhượng về Căn hộ HH23-07-17 thuộc Block HH2-3 của dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân Khu số 4 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội - Hạng mục khu chung cư cao tầng HH-2-1, HH-2-2. HH-2-3- tên thương mại "Takashi Ocean Suite - Phân khu Saporu" (Gọi tắt là Hợp đồng tư vấn bất động sản số HH23-07-17/2021/HDTV/DKRRH- SAPORO). Ông H là người đại diện ký kết hợp đồng. Do dự án nêu trên gặp vướng mắc về pháp lý cho nên hai bên thống nhất ký kết biên bản chấm dứt hợp đồng tư vấn và hoàn trả lại tiền đã nhận.

Ngày 10/04/2023, ông Phạm Khắc H và bà Nguyễn Huyền D đã ký kết biên bản chấm dứt Hợp đồng tư vấn bất động sản số HH23-07-17/2021/HDTV/DKRRH-SAPORO với Công ty Cổ phần Đầu tư D. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư D chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho hai ông bà số tiền: 244.566.100 đồng thành 2 đợt:

Đợt 1: Chậm nhất vào ngày 30/06/2023 thanh toán: 122.278.050 đồng; Đợt 2: Chậm nhất vào ngày 31/07/2023 thanh toán: 122.278.050 đồng.

Đến thời hạn thanh toán, Công ty Cổ phần Đầu tư D không tiến hành thanh toán đúng như thỏa thuận mà gửi mail xin gia hạn thời hạn thanh toán. Ông H và bà D không đồng ý nên đã gọi điện thoại đến Công ty yêu cầu thanh toán đúng thời hạn nhưng đều không được đáp ứng. Cụ thể số tiền mà Công ty hoàn trả lại:

Đợt 1: Ngày 17/07/2023 thanh toán: 50.000.000 đồng; Đợt 2: Ngày 08/01/2024 thanh toán: 5.000.000 đồng; Đợt 3: Ngày 17/01/2024 thanh toán: 5.000.000 đồng; Đợt 4: Ngày 19/03/2024 thanh toán: 10.000.000 đồng.

Tổng số tiền đã thanh toán: 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Số tiền gốc còn thiếu: 174.566.100 đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn một trăm đồng).

Theo quy định tại biên bản chấm dứt hợp đồng, trường hợp chậm thanh toán, phía Công ty phải chịu lãi suất 10%/năm. Số tiền hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư D đang thiếu nợ ông H và bà D tạm tính đến ngày 31/07/2024.

Lãi suất từ ngày 31/07/2023 đến ngày 07/01/2024 (160 ngày): $194.556.100 \times 10\% \times 160/365 = 8.524.487$ đồng; Lãi suất từ ngày 08/01/2024 đến ngày 18/03/2024 (70 ngày): $184.556.100 \times 10\% \times 70/365 = 3.539.432$ đồng; Lãi suất từ ngày: 18/03/2024 đến ngày 31/07/2024 (134 ngày): $174.556.100 \times 10\% \times 134/365 = 6.408.361$ đồng.

Tổng lãi suất tạm tính đến ngày: 31/07/2024 là 18.467.280 đồng (mười tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm tám mươi đồng.)

Tổng tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/07/2024: $174.566.100 + 18.467.280 = 193.032.380$ đồng (Một trăm chín mươi ba triệu không trăm ba mươi hai ngàn ba trăm tám mươi đồng).

Nay nguyên đơn yêu cầu :

Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho ông Phạm Khắc H và bà Nguyễn Huyền D số tiền gốc và lãi trên.

Phía bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư D vắng mặt không lý do.

Tại Bản án sơ thẩm số 441/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần Đ phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Khắc H và bà Nguyễn Huyền D số tiền theo Biên bản chấm dứt Hợp đồng ký ngày 10/4/2023 đối với Hợp đồng tư vấn số HH23-07-17/2021/HĐTV/DKRH-SAPPORO ngày 27 tháng 9 năm 2021 và các Phụ lục đính kèm gồm: Tiền gốc là 174.566.100 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày 30/9/2025 là 38.805.960 đồng, tổng cộng: 213.372.060 (Hai trăm mười ba triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn không trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/9/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi chậm trả cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Biên bản chấm dứt hợp đồng ký ngày 10 tháng 4 năm 2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/12/2025, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm số 441/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn có đơn xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình. Về thời hạn kháng cáo của đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung: nguyên đơn tranh chấp với bị đơn về nghĩa vụ hoàn trả tiền và trả lãi chậm thanh toán phát sinh từ biên bản chấm dứt hợp đồng tư vấn ngày 10/4/2023.

Công ty bất động sản N là chủ đầu tư dự án nhưng không phải bên ký kết biên bản chấm dứt hợp đồng tư vấn, không có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho nguyên đơn, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện không làm phát sinh nghĩa vụ dân sự độc lập của bị đơn đối với nguyên đơn. Do đó cấp sơ thẩm không đưa Công ty bất động sản N vào tham gia tố tụng là phù hợp với tính chất quan hệ tranh chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền theo nội dung thỏa thuận tại biên bản chấm dứt Hợp đồng tư vấn số HH23-07-17/2021/HĐTV/DKRRH-SAPPORO ngày 27 tháng 9 năm 2021. Do đó việc Tòa án sơ thẩm thụ lý xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” sau đó đính chính thành “tranh chấp liên quan

đền thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng tư vấn” là đúng quy định.

Xét nguyên đơn; bị đơn kháng cáo có đơn xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về kháng cáo của bị đơn: Kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do không triệu tập Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, xét quan hệ tranh chấp phát sinh từ việc Công ty D chậm thanh toán tiền cọc bất động sản theo Biên bản chấm dứt Hợp đồng tư vấn bất động sản được ký kết ngày 10 tháng 4 năm 2023 thì hai bên đã xác nhận số tiền đã nhận, chốt công nợ và bị đơn cam kết trách nhiệm thanh toán hoàn trả là 244.566.100 đồng thành 2 đợt, kèm theo thỏa thuận phạt chậm thanh toán với lãi suất 10%/năm. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản N không phải là một bên ký kết trong Biên bản này nên sẽ không phát sinh bất kì quyền lợi, nghĩa vụ nào khi Biên bản được thực hiện. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Công ty Cổ Phần B tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ.

[3.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Biên bản chấm dứt Hợp đồng ký ngày 10/04/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn. Nội dung thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 thể hiện bị đơn phải có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn làm hai đợt. Đợt 1: Chậm nhất 30/06/2023, thanh toán 122.278.050 đồng; Đợt 2: Chậm nhất 31/07/2023, thanh toán 122.278.050 đồng.

Nguyên đơn xác nhận bị đơn đã trả một phần số tiền gốc của biên bản chấm dứt là 70.000.000 đồng; còn lại 174.556.100 đồng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn theo nội dung đã thỏa thuận nên phải có nghĩa vụ trả lãi trên số tiền chậm trả theo từng đợt thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả với lãi suất thỏa thuận tại khoản 3 Điều 2 Biên bản chấm dứt là 10%/năm đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2025 và theo quy định tại khoản 2 Điều 280, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tiền lãi được tính 38.805.960đ là phù hợp.

Từ những nhận định trên xét thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá tài liệu, chứng cứ là đầy đủ khách quan, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 441/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh; và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 17/2026/QĐ-SCBSBA ngày 05/3/2026.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư D phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0050895 ngày 18/12/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND TPHCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 1, TPHCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 1, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Huỳnh Thị Như Hà

