TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **34**/2026/DS- ST
Ngày: 16.01.2026
V/v: Tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – H

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Thu Hằng.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đào Thị Kim Tuyến
2. Ông Nguyễn Văn Đông

- Thư ký Tòa án ghi Biên bản phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - H

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - H tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Lan Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 4 - H xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số **710**/2025/TLST- DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc Tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **481**/2025/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 12 năm 2025 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 425/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty cổ phần J**

Mã số doanh nghiệp:.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 7 - Tòa nhà V số 36 H, Phường O, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn H.Q – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần T.N, bà Trần T.H, bà Trần Thị V.A (Theo giấy ủy quyền ngày 20.10.2025 của Tổng giám đốc - ông Nguyễn H.Q). Ông N, bà H, bà V.A đều có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn H.Đ, Luật sư Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt tại phiên tòa.

2. Đồng bị đơn: **Ông Chu H.P,** sinh năm: 1980. Mã định danh. Và **bà Lê M.L,** sinh năm: 1983. Mã định danh.

Cùng địa chỉ: TDP số 4, phường Đ, Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ số 1006 Tòa C, chung cư Golden Palace đường M, phường T, thành phố H.

(Hai ông bà đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty Cổ phần Jthông qua người đại diện hợp pháp theo ủy quyền thống nhất với người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:***

Công ty Cổ phần J là một bên trong liên danh Chủ đầu tư của Dự án Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng tại ô đất A3-HH5-1, A3-HH5-2, A3-NO2-1, A3-NO2-2, A3-NO3-1, A3-NO4-1 có địa chỉ tại phường X, quận B, Thành phố H ("Dự án") – Sau đây gọi tắt là "Chủ đầu tư".

Ngày 24/12/2021, Chủ đầu tư có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 với ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L ("Hợp đồng số 36"). Thời gian bàn giao nhà dự kiến là quý II/2024. Tuy nhiên các bên thoả thuận, thời gian bàn giao nhà có thể sớm hoặc muộn hơn không quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến. Giá trị căn hộ là: 4.929.852.507 đồng (Bốn tỷ chín trăm hai mươi chín triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm linh bảy đồng). Thực hiện Hợp đồng số 36, ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L đã thanh toán cho Chủ đầu tư số tiền là: 4.683.359.885 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng). Trong quá trình triển khai Dự án, chủ đầu tư gặp nhiều khó khăn khách quan như: hậu quả đại dịch Covid-19 kéo dài đã ảnh hưởng rất lớn việc triển khai thi công dự án, cùng với việc Công ty có nhiều xáo trộn trong bộ máy quản lý do đó Dự án xây dựng bị ngừng trệ một thời gian dẫn đến việc chậm bàn giao căn hộ so với dự kiến tại Hợp đồng mua bán.

Ngày 25/9/2025 Công ty cổ phần J nhận được Công văn đề nghị thanh lý hợp đồng về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán số 36 đề ngày 24/9/2025 của ông Chu H.P và bà Lê M.L. Theo đó ông Chu H.P và bà Lê M.L đề nghị chấm dứt Hợp đồng số 36, đồng thời đề nghị Chủ đầu tư phải hoàn trả cho khách hàng số tiền đã đóng cùng các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp đồng số 36.

Điểm a Điều 17.03 Hợp đồng số 36 có quy định: Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Mục 17.01 (c), Bên Mua gửi cho Bên Bán một văn bản thông báo chấm dứt trước 07 (bảy) ngày và sau khi hết thời hạn thông báo trước này thì việc chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tại mục 17.03 (b).

Sau đó, các bên đã có những trao đổi, làm việc tuy nhiên chưa thống nhất được với nhau các nội dung liên quan đến việc giải quyết hậu quả của việc khách hàng đơn phương chấm dứt Hợp đồng số 36. Vì vậy, Công ty Cổ phần J đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 4 - H xem xét giải quyết các yêu cầu sau đây:

+ Công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 giữa Công ty cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là " Công ty Cổ phần J ") và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L chấm dứt hiệu lực từ ngày 02/10/2025;

+ Giải quyết hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp đồng mua bán số 36 theo hướng chấp nhận việc Công ty Jhoàn trả ông Chu H.P và bà Lê M.L các khoản tiền sau: Tổng số tiền ông Chu H.P và bà Lê M.L đã đóng cho Chủ đầu tư số tiền là: 4.683.359.885 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng); 8% giá trị Hợp đồng mua bán tương ứng số tiền là: 401.649.417 đồng (Bốn trăm linh một triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, bốn trăm mười bảy đồng). Án phí theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L, tại bản trình bày ý kiến ngày 06.01.2026, Công ty Cổ phần J thông qua người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày ý kiến như sau:

Thứ nhất, nguyên đơn Công ty Cổ phần Jđồng ý với yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 giữa Công ty Cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là " Công ty Cổ phần J ") và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L chấm dứt hiệu lực.

Thứ hai, đối với yêu cầu Công ty Cổ phần J hoàn trả cho ông Chu H.P và bà Lê M.L số tiền là 17.965.946.387 (Mười bảy tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi bảy đồng). Hợp đồng số 36 ký ngày 24/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Jvà đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L: Đối tượng của Hợp đồng là căn hộ có ký hiệu số: 1 tại tầng 15A-Toà nhà ký hiệu HH3 nằm trong ranh giới ô đất thuộc Dự án, giá trị căn hộ được các bên thỏa thuận là: 4.929.852.507 đồng (Bốn tỷ chín trăm hai mươi chín triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm linh bảy đồng). Vợ chồng ông Chu H.P và bà Lê M.L đã thanh toán cho chủ đầu tư số tiền là: 4.683.359.885 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng) tương ứng với 95% giá trị căn hộ.

Căn cứ theo quy định tại Điều 17.03 Hợp đồng số 36, nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L tổng số tiền là 5.085.009.302 đồng (Năm tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu, chín nghìn, ba trăm linh hai đồng) theo đúng nội dung Đơn khởi kiện đã gửi Quý Tòa bao gồm: Số tiền ông Chu H.P và bà Lê M.L đã đóng cho Chủ đầu tư số tiền 4.683.359.885 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng); 8% giá trị Hợp đồng mua bán tương ứng số tiền là: 401.649.417 đồng (Bốn trăm linh một triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, bốn trăm mười bảy đồng).

Đối với yêu cầu của đồng bị đơn ông Chu H.P, bà Lê M.L về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty Cổ phần J thanh toán khoản tiền chênh lệch giữa giá giao dịch căn hộ phân khúc tương tự được giao dịch tại Tòa nhà là 2.340.565.990 đồng. Phía bị đơn căn cứ theo quy định tại điểm (ii) Mục 17.3 (b) Điều 17 Hợp đồng số 36 để yêu cầu phía nguyên đơn thanh toán khoản tiền này. Điểm (iii) Mục 17.3 (b) Điều 17 Hợp đồng số 36 quy định: Tiền bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào khác theo quy định của Pháp Luật Việt

Nam mà Bên Mua phải gánh chịu do việc không thực hiện Hợp Đồng của Bên Bán cùng với thời điểm thanh toán khoản tiền theo quy định tại Mục 17.03(b) (ii) nêu trên. Căn cứ theo quy định trên, các bên đã thỏa thuận Bên Bán bồi thường cho Bên Mua các thiệt hại khác theo quy định pháp luật Việt Nam mà Bên Mua phải gánh chịu do việc không thực hiện Hợp đồng. Phần bồi thường thiệt hại này các bên không quy định cụ thể về mức bồi thường tại Hợp đồng do đó được xác định theo nguyên tắc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Căn cứ theo quy định trên khoản tiền bồi thường này được thỏa thuận là các thiệt hại Bên Mua phải gánh chịu do việc không thực hiện Hợp đồng của Bên Bán. Khoản 1 Điều 585 Bộ luật dân sự 2015 quy định về nguyên tắc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng:

"1. Thiệt hại thực tế phải được bồi thường toàn bộ và kịp thời. Các bên có thể thỏa thuận về mức bồi thường, hình thức bồi thường bằng tiền, bằng hiện vật hoặc thực hiện một công việc, phương thức bồi thường một lần hoặc nhiều lần, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. "

Khoản 1 Điều 3 Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn về việc xác định thiệt hại thực tế phải bồi thường: "Thiệt hại thực tế" là thiệt hại đã xảy ra theo hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều 2 Nghị quyết này, được tính thành tiền tại thời điểm giải quyết bồi thường.

Điểm b Khoản 1 Điều 2 Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐTP quy định về căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 584 của Bộ luật Dân sự

"1. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 584 của Bộ luật Dân sự phát sinh khi có đầy đủ các yếu tố sau đây:

b) Có thiệt hại xảy ra là thiệt hại về vật chất, thiệt hại về tinh thần;

Thiệt hại về vật chất là tổn thất vật chất thực tế xác định được của chủ thể bị xâm phạm, bao gồm tổn thất về tài sản mà không khắc phục được; chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại; thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút do tài sản, sức khỏe, tính mạng, danh dự, nhân phẩm, uy tín, quyền và lợi ích hợp pháp khác bị xâm phạm.

Như vậy, căn cứ theo quy định tại điểm (iii) Mục 17.3 (b) Điều 17 Hợp đồng số 36 và các quy định pháp luật đã được viện dẫn ở trên việc xác định thiệt hại phải căn cứ theo thiệt hại đã xảy ra trên thực tế Bên Mua - ông Phong, bà Loan gặp phải do việc không thực hiện Hợp đồng số 36 của Chủ đầu tư.

Ngoài ra, căn cứ theo Khoản 2 Điều 419 Bộ luật dân sự 2015 quy định về thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng như sau: "Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại."

Theo quy định Hợp đồng số 36, khoản thanh toán 8% giá trị Hợp đồng được xác định là khoản phạt vi phạm hợp đồng và là một trong các thỏa thuận về mức bồi thường tại Hợp đồng cho lợi ích mà Hợp đồng mang lại do các bên đã chấm dứt Hợp đồng. Việc

đồng bị đơn ông Chu H.P, bà Lê M.L yêu cầu bồi thường khoản tiền chênh lệch giữa giá giao dịch căn hộ phân khúc tương tự được hiểu là bồi thường cho lợi ích mà Hợp đồng mang lại do đó căn cứ theo nguyên tắc bồi thường thiệt hại quy định tại khoản 2 Điều 419 Bộ luật dân sự 2015 đã được trích dẫn ở trên yêu cầu bồi thường này đã trùng lặp với khoản thanh toán 8% đã được các bên thoả thuận tại Hợp đồng.

Do đó, nguyên đơn Công ty Cổ phần J cho rằng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu bồi thường của đồng bị đơn đối với khoản tiền chênh lệch giữa giá giao dịch căn hộ phân khúc tương tự được giao dịch tại Tòa nhà.

Đối với yêu cầu nguyên đơn thanh toán khoản tiền lãi chậm bàn giao, tiền thuê nhà do Chủ đầu tư chậm bàn giao của đồng bị đơn. Mục 16.2 (a) Điều 16 Hợp đồng số 16 quy định về phạt chậm bàn giao như sau:

"Trường hợp căn hộ đủ điều kiện được bàn giao chậm hơn ngày bàn giao dự kiến quá 90 (chín mươi) ngày, Bên Bán sẽ phải trả tiền lãi căn cứ trên tổng số tiền của Giá Mua Bán mà Bên Mua đã thanh toán theo mức lãi suất như quy định tại Mục 16.01(a) của Hợp Đồng này, cho thời gian bàn giao chậm trễ tính từ ngày bàn giao dự kiến cộng với 90 (chín mươi) ngày cho đến ngày bàn giao chính thức, với điều kiện là Bên Mua sẽ không yêu cầu Bên Bán khấu trừ tiền lãi theo Mục này (nếu có) vào bất kỳ phần thanh toán nào đến hạn và phải thanh toán... "

Như vậy, việc tính lãi chậm bàn giao chỉ được áp dụng khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2025 do Toà án nhân dân Khu vực 4 – H thực hiện đã xác định dự án đang thi công đến tầng 2. Điều này có nghĩa là tại thời điểm này căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao theo quy định của pháp luật. Do đó, đồng bị đơn yêu cầu khoản tiền lãi chậm bàn giao là không có cơ sở pháp lý.

Đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L đưa ra yêu cầu bồi thường khoản tiền thuê nhà nhưng chỉ cung cấp được Hợp đồng thuê nhà, không đưa ra được căn cứ chứng minh được việc chi trả tiền thuê nhà hàng tháng; giá thuê nhà tại Hợp đồng thuê do đồng bị đơn cung cấp (30.000.000 đồng/tháng) không phù hợp với giá cho thuê nhà thực tế căn hộ 02 phòng ngủ cùng phân khúc tương tự tại chung cư Golden Palace tại địa chỉ đường M, phường T, thành phố H. Hơn nữa địa chỉ cư trú và chỗ ở hiện tại đã được Tòa án tống đạt hợp lệ của ông Phong, bà Loan là ở Tổ dân phố số 4, phường Đ, thành phố H, tại các văn bản, hồ sơ do chính ông Phong, bà Loan cung cấp ông bà cũng thừa nhận ông, bà sinh sống tại địa chỉ trên. Do đó, không có cơ sở để xác định khoản thiệt hại thực tế do bị đơn phải chi trả khoản tiền thuê nhà 30.000.000/tháng đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

Vì vậy, căn cứ theo các nội dung đã trình bày ở trên, nguyên đơn Công ty Cổ phần J đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 4 - H:

(i) Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và đồng bị đơn về việc Hợp đồng số: 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 giữa ông Chu H.P, bà Lê M.L và Công ty Cổ phần J ("Hợp đồng số 36") được chấm dứt kể từ ngày 02/10/2025;

(ii) Bác một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L liên quan đến yêu cầu Công ty Cổ phần Jphải hoàn trả cho ông bà tổng số tiền 12.880.937.085 đồng (Mười hai tỷ, tám trăm tám mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng) bao gồm: Khoản tiền lãi chậm bàn giao nhà, tiền chênh lệch giữa giá giao dịch căn hộ phân khúc tương tự được giao dịch tại tòa nhà, tiền thuê nhà do Chủ đầu tư chưa giao nên phải thuê nhà để phục vụ mục đích của bên mua.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Nguyễn H.Đ phát biểu ý kiến tranh luận tại phiên tòa như sau: Cần thấy rằng khi hai bên chủ đầu tư và khách hàng vợ chồng ông Phong bà Loan đang thương thảo việc chấm dứt hợp đồng, giải quyết hậu quả pháp lý, và tại Tòa án cả hai bên đều thống nhất quan điểm chấm dứt hợp đồng, thì đề nghị HĐXX tuyên chấm dứt hợp đồng kể từ thời điểm sau 07 (bảy) ngày kể từ ngày ông Phong bà Loan gửi văn bản thanh lý hợp đồng cho Chủ đầu tư. Và cần xác định căn cứ chấm dứt hợp đồng là do cả hai bên đều thống nhất chấm dứt. Thì cần áp dụng Điều 17.4 của Hợp đồng mua bán, chứ không phải 17.3 như đồng bị đơn viện dẫn để giải quyết hậu quả pháp lý. Tuy nhiên nhằm thiện chí, nguyên đơn đồng ý chấm dứt theo đề nghị của đồng bị đơn, nguyên đơn sẽ hoàn trả lại khoản tiền đồng bị đơn đã đóng khi mua nhà, trả cho đồng bị đơn khoản tiền phạt do chậm tiến độ 8%, còn không chấp nhận các yêu cầu còn lại. Khi tranh tụng tại phiên tòa, bị đơn có trả lời rõ ràng, bị đơn trước khi mua căn hộ này đã có nhà riêng để ở, việc thuê căn hộ hiện tại với giá 30.000.0000 đồng, là để cho gia đình có nơi ở thoải mái phù hợp hơn. Việc đồng bị đơn đi thuê nhà rộng hơn không phải là nguyên nhân do chậm bàn giao nhà vì đây không phải thiệt hại thực tế khách hàng phải chịu. Các yêu cầu khác cũng không có căn cứ, đề nghị HĐXX không chấp nhận các yêu cầu phản tố khác của bị đơn.

**** Theo bản tự khai, đơn phản tố và các buổi làm việc tại Tòa án, đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L có yêu cầu phản tố thống nhất trình bày**:*

Hiện tại gia đình ông Chu H.P vẫn chưa có chỗ ở cố định, phải thuê nhà để ở. Việc chủ đầu tư không thể giao nhà được theo tiến độ của hợp đồng nằm ngoài kế hoạch và làm xáo trộn cuộc sống của gia đình ông Chu H.P và bà Lê M.L.

Tại đơn phản tố ngày 12.11.2025, đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L trình bày: Ngày 24/12/2021 vợ chồng ông Chu H.P và bà Lê M.L có ký Hợp đồng với nguyên đơn mua căn hộ số 1 tầng 15A, tòa nhà HH3 theo hợp đồng số: 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 với giá trị hợp đồng là: 5.020.617.717 đồng (Năm tỷ, không trăm hai mươi triệu, sáu trăm mười bảy nghìn, bảy trăm mười bảy đồng), bao gồm 4.929.852.507 đồng là giá trị căn hộ và 90.765.210 đồng phí bảo trì. Sau 02 (hai) năm kể từ khi hai bên ký hợp đồng thì tiến độ của dự án không thực hiện thêm hạng mục gì, ngày 22/12/2023, ông Chu H.P và bà Lê M.L có buổi làm việc với chủ đầu tư về tiến độ thi công và bàn giao căn hộ, chủ đầu tư đã phúc đáp trả lời bằng văn bản ngày 02/01/2024 thông báo công trình sẽ thi công các phần tiếp theo vào năm 2024. Tuy nhiên đến thời điểm ngày 27/9/2025 tại công trường vẫn chưa thấy chủ đầu tư tiến hành thi công các hạng mục tiếp theo (hiện trạng công trường vẫn mới xong phần móng của tòa nhà). Căn cứ theo điều khoản của hợp đồng: **Điều 5.02** Tiến độ xây dựng; **Điều**

9.02 Ngày bàn giao: thời gian bàn giao dự kiến là quý 2 năm 2024. **Tại điểm (b) điều 16.02:** quy định như sau: Các bên đồng ý rằng thời gian chậm giao nhà không được chậm hơn 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến, trong trường hợp bên bán không thực hiện bàn giao căn hộ đủ điều kiện cho bên mua trong thời gian chậm bàn giao thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và hệ quả của việc chấm dứt này sẽ theo quy định tại mục 17.03 của Hợp đồng này.

Điều 17.03

i) Hợp đồng này sẽ không còn hiệu lực, ngoại trừ bất cứ vi phạm nào đã xảy ra trước khi chấm dứt hợp đồng

ii) Bên bán sẽ: hoàn lại cho bên mua toàn bộ số tiền mà bên Mua đã thanh toán giá mua bán cho bên Bán tính đến ngày chấm dứt hợp đồng này, các khoản lãi phát sinh theo quy định tại mục 16.02 và chịu khoản tiền phạt bằng 8% giá mua bán. Các khoản tiền trên sẽ được chuyển cho bên mua trong vòng 15 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng này.

iii) Tiền bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào khác theo quy định của pháp luật Việt Nam mà bên mua phải gánh chịu do việc không thực hiện hợp đồng của bên bán cùng thời điểm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục 17.03(b), (ii) nêu trên.

Và các văn bản CĐT phúc đáp trước đó, cho thấy Chủ đầu tư là không thực hiện Hợp đồng.

Ngày 25/9/2025 ông Chu H.P và bà Lê M.L đã gửi công văn chấm dứt hợp đồng số: 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1. ký ngày 24/12/2021, yêu cầu nguyên đơn trả lại ông Chu H.P và bà Lê M.L số tiền đã thanh toán và phạt do vi phạm hợp đồng cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Số tiền	Tham chiếu điều khoản Hợp đồng	Dẫn chứng bộ luật dân sự 2015
	Tổng tiền HĐ	**5.020.617.717**		
	Giá trị căn hộ	*4.929.852.507*		
	Phí bảo trì	*90.765.210*		
1	**Đã thanh toán 95%**	**4.683.359.882**	Số tiền đã thanh toán	
2	**Phạt theo điều 17.03 (b).(ii) (2.1)+(2.2)**	**3.582.020.515**		
2.1	Lãi phát sinh 0,05%/ngày (2.1.1)+(2.1.2)	3.180.371.098	điều 16.01 lãi phát sinh	
2.1.1	Thanh toán lần 1: 1.478.955.752; ngày thanh toán 24/12/2021 tính đến 02/10/2025 là:1.378 ngày: 1.378x0,05%x1.478.955.752	1.019.000.513		

2.1.2	Thanh toán lần 2: 3.204.404.130; ngày thanh toán 22/01/2022 tính đến 02/10/2025 là:1.349 ngày: 1.349x0,05%x3.204.404.130	2.161.370.585		
2.2	Phạt 8% vi phạm hợp đồng	401.649.417	17.03.(b).(ii)	
3	**Phạt theo điều 17.03 (b.iii) (3.1)+(3.2)**	**9.700.565.990**		
3.1	Giá giao dịch hiện tại căn hộ phân khúc tượng tự được giao dịch tại tòa nhà là 110.000.000 đồng/m2; giá mua theo hợp đồng: 37.983.300 đồng/m2, giá trị lợi nhuận đến hiện tại là 72.016.700 đồng/m2	9.340.565.990	17.03 (b).(iii)	Điều 13,360,361, 419 Bộ luật dân sự 2015
3.2	Tiền thuê nhà, do CĐT chưa giao nên phải thuê nhà để phục vụ mục đích nhà ở của bên mua tính từ khi chậm bàn giao đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng là 12 tháng. 12 tháng * 30.000.000 đồng (giá thuê 30.000.000/tháng) (tính đến ngày 30/9/2025)	360.000.000	17.03 (b).(iii)	Điều 13,360,361, 419 Bộ luật dân sự 2015
Tổng số tiền bên bán phải trả cho bên mua là: (1)+(2)+(3)		**17.965.946.387 đồng**		
Bằng chữ: Mười bảy tỷ, chín trăm sáu mươi năm triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi bảy đồng.				

Yêu cầu phản tố: Ông Chu H.P và bà Lê M.L đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 4 – H xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Công nhận Hợp đồng số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 được chấm dứt.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Jtrả lại ông Chu H.P và bà Lê M.L số tiền như trình bày ở trên là: 17.965.946.387 đồng (*Mười bảy tỷ, chín trăm sáu mươi năm triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi bảy đồng.)*

Án phí theo quy định pháp luật.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:***

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực 4 - H đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần J, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn. Cụ thể: Tuyên bố chấm dứt hiệu lực hợp đồng có tranh chấp theo đề nghị của cả hai bên kể từ 02/10/2025. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả cho đồng bị đơn khoản tiền mua nhà đã chuyển 4.683.359.885 đồng, tiền phạt 8% giá mua căn hộ do vi phạm hợp đồng chậm nghĩa vụ bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng tương đương số tiền là 401.649.417 đồng và khoản tiền lãi theo hợp đồng tính từ ngày bắt đầu tính phạt chậm bàn giao được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng là 28/9/2024 đến ngày chấm dứt hiệu lực hợp đồng- ngày 02/10/2025, tổng cộng là 368 ngày, mức lãi suất 0.05%/ngày, thành tiền là 861.738.219 đồng. Án phí các bên đều phải chịu trên phần không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

***Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định*:**

[1] Về tố tụng: Công ty Cổ phần J (Sau đây gọi tắt là Công ty JS hoặc nguyên đơn), khởi kiện đối với đồng bị đơn là ông Chu H.P và bà Lê M.L (sau đây gọi là đồng bị đơn) có địa chỉ tại Tổ dân phố số 4, phường Đ, thành phố H. Tài liệu thu thập về dự án, thể hiện nguyên đơn là chủ thể có quyền khởi kiện. Việc khởi kiện trong thời hạn luật định. Vì vậy, việc Tòa án nhân dân Khu vực 4 – H thụ lý và giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm *"Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"* do Công ty Cổ phần Jkhởi kiện là có căn cứ và đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, Điều 35 BLTTDS.

[2] Về nội dung khởi kiện:

2.1 Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần J:

Thứ nhất, về yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 36 hoặc Hợp đồng) giữa Công ty Cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là Công ty Cổ phần J) và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 02/10/2025, HĐXX nhận định như sau:

Xét thấy Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 (Hợp đồng số 36) giữa Công ty Cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là Công ty Cổ phần J) và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung không trái quy định pháp luật giữa các chủ thể đủ năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng dự án đã đủ điều kiện để mở bán, do đó hợp đồng có hiệu lực pháp luật và có giá trị ràng buộc giữa các bên.

Xét yêu cầu tuyên bố chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng của phía bên nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Điều 16.02 và Điều 17.03 Hợp đồng số 36 các bên đã thỏa thuận bên mua có quyền chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Chủ đầu tư chậm bàn giao nhà quá 180 ngày so với thời gian bàn giao nhà dự kiến. Trong vụ án này, Hợp đồng số 36 quy định thời điểm bàn giao nhà dự kiến là Quý II năm 2024, đến thời điểm

ông Phong, bà Loan có thông báo chấm dứt Hợp đồng (ngày 24/09/2025) Chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao nhà cho ông bà. Do đó xác định Chủ đầu tư đã chậm bàn giao nhà quá 180 ngày và ông Phong, bà Loan thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng là hoàn toàn đúng quy định.

Tại Điều 17.3 Hợp đồng số 36 cũng quy định trong trường hợp bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì thời điểm chấm dứt Hợp đồng được xác định là 07 ngày kể từ ngày Chủ đầu tư nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng của bên mua. Chủ đầu tư nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng số 36 của ông Phong, bà Loan từ ngày 25/09/2025 do đó xác định thời điểm chấm dứt Hợp đồng số 36 là cộng thêm 07 ngày, là ngày 02/10/2025.

Căn cứ theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần bất đồng sản JS và Đơn phản tố của đồng bị đơn ông Chu H.P, bà Lê M.L và khẳng định của các đương sự tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đều thống nhất thừa nhận việc Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 giữa Công ty Cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là Công ty Cổ phần J) và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 02/10/2025.

Do đó, HĐXX ghi nhận ý chí của hai bên và tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 (Hợp đồng số 36) giữa Công ty Cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là Công ty Cổ phần J) và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L chấm dứt hiệu lực từ ngày 02/10/2025.

Thứ hai, về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp đồng mua bán số 36 với các khoản tiền:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì HĐXX thấy rằng cả hai bên đều thống nhất được với nhau khi chấm dứt hợp đồng, thì Công ty Cổ phần Jhoàn trả ông Chu H.P và bà Lê M.L các khoản tiền sau: Tổng số tiền ông Chu H.P và bà Lê M.L đã đóng cho Chủ đầu tư số tiền là 4.683.359.885 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng) và số tiền phạt 8% giá trị Hợp đồng mua bán tương ứng số tiền là: 401.649.417 đồng (Bốn trăm linh một triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, bốn trăm mười bảy đồng), HĐXX nhận định như sau: Cả hai bên đều thống nhất số tiền này, nên chấp nhận yêu cầu của cả nguyên đơn và đồng bị đơn. Theo đó nguyên đơn Công ty Cổ phần Jhoàn trả ông Chu H.P và bà Lê M.L các khoản tiền sau: Tổng số tiền ông Chu H.P và bà Lê M.L đã đóng cho Chủ đầu tư số tiền là: 4.683.359.885 đồng *(Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng);* 8% giá trị Hợp đồng mua bán tương ứng số tiền là*:* 401.649.417 đồng *(Bốn trăm linh một triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, bốn trăm mười bảy đồng*).

2.2. Xét yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L, HĐXX nhận định như sau:

Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu hoàn trả lại tiền đã thanh toán cho Chủ đầu tư là 4.683.359.885 đồng và yêu cầu phạt 8% vi phạm hợp đồng thành tiền là 401.649.417 đồng, HĐXX đã nhận định ở trên và chấp nhận yêu cầu của đồng bị đơn.

Xét các yêu cầu các khoản tiền khác, HĐXX nhận định:

Thứ nhất với yêu cầu phạt tiền lãi chậm bàn giao, mức lãi suất 0.05%/ngày,theo bị đơn tính thanh toán là 3.180.371.098 đồng. HĐXX nhận định rằng, yêu cầu tính lãi 0.05% phù hợp mục b, Điều 17.3 của Hợp đồng. Tuy nhiên, cách tính số ngày thanh toán chậm, HĐXX có quan điểm cần xem xét đúng với thực tế và quy định trong Hợp đồng và ngày bàn giao dự kiến theo điểm a, Điều 9.2, Điều 16.2 của Hợp đồng. Ngày bàn giao chính thức dự kiến quý II năm 2024, ngày bàn giao chính thức không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến mới phát sinh quyền yêu cầu phạt theo Điều 16.2 và 16.2 của Hợp đồng như đã trích dẫn. Như vậy cần cộng thêm thời gian dự kiến để tính thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 30.6.2024 và ngày bắt đầu tính chậm bàn giao căn hộ dự kiến cộng thêm 90 ngày tức là ngày 28/9/2024. Thời điểm bắt đầu tính vi phạm và phạt chậm bàn giao là 28.9.2024. Và cũng chỉ được phạt đến ngày hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng đã thỏa thuận trong Hợp đồng. HĐXX xác định ngày ông Phong gửi văn bản đến Chủ đầu tư yêu cầu chấm dứt, cộng thêm 07 ngày theo Hợp đồng, là ngày chấm dứt hiệu lực hợp đồng theo thỏa thuận các bên, xác định là ngày 02/10/2025. Như vậy thời gian chậm sẽ là 368 ngày x lãi suất phạt 0.05%/ngày, thành tiền là 861.738.219 đồng. HĐXX chỉ chấp nhận số tiền 861.738.219 đồng và không chấp nhận số tiền lãi còn lại là 3.180.371.098 đồng-861.738.219 = 2.318.632.879 đồng.

Thứ hai, đối với yêu cầu bồi thường số tiền tiền chênh lệch giữa giá giao dịch căn hộ phân khúc tương tự được giao dịch tại tòa nhà: 9.340.565.990 đồng, HĐXX nhận định: Đồng bị đơn căn cứ theo quy định tại điểm (iii) Mục 17.3 (b) Điều 17 Hợp đồng số 36 để yêu cầu phía Nguyên đơn thanh toán khoản tiền này. Cụ thể thỏa thuận trong hợp đồng đã ghi nhận nội dung:

"Tiền bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam mà Bên Mua phải gánh chịu do việc không thực hiện Hợp Đồng của Bên Bán cùng với thời điểm thanh toán khoản tiền theo quy định tại Mục 17.03(b)(ii) nêu trên".

Căn cứ quy định trên các bên đã thỏa thuận bồi thường thiệt hại, theo đó bên mua buộc phải chứng minh được thiệt hại thực tế bên mua phải gánh chịu và nguyên tắc bồi thường phải xác định được thiệt hại thực tế. HĐXX thấy rằng bên mua có viện dẫn điều luật trên, cũng cần thấy rằng khi xem xét thẩm định tại chỗ, dự án này mới xây dựng đến tầng số 02, chưa xây dựng hoàn thành căn hộ mà đồng bị đơn mua, cũng chưa biết khi nào sẽ được hình thành trên thực tế, thì không thể tính được giá trị căn hộ vì đây là tài sản hình thành trong tương lai. Do đó chưa xác định được giá trị căn hộ trên thực tế là bao nhiêu. Dự án này chậm tiến độ, không biết khi nào hoàn thành. Do đó, không có căn cứ tính toán thiệt hại thực tế xảy ra. Mặt khác, Chủ đầu tư đã bồi thường 8% trên phần vi phạm chậm hợp đồng. Theo khoản 2 Điều 419 Bộ luật dân sự 2015 quy định về thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng như sau: *"Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại."*

Xét thấy Chủ đầu tư đã chấp nhận bồi thường mức 8% theo thỏa thuận Hợp đồng, vì vậy đồng bị đơn không có quyền yêu cầu trùng lặp trên cùng một hành vi vi phạm Hợp đồng là chậm bàn giao. Các bên đã có thỏa thuận trong Hợp đồng thì phải thực hiện

theo Hợp đồng, tức là bồi thường trong phạm vi của Hợp đồng đã thỏa thuận với nhau. Chỉ khi Hợp đồng không có thỏa thuận thì mới bồi thường theo pháp luật. Do đó HĐXX bác toàn bộ yêu cầu về chênh lệch giá thị trường mà đồng bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu.

Thứ ba, xét yêu cầu của đồng bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán khoản tiền thuê nhà do Chủ đầu tư chưa giao nên phải thuê nhà để phục vụ mục đích của bên mua tính từ thời điểm chậm bàn giao đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng là 12 tháng với giá thuê nhà 30.000.000 đồng/tháng, thành tiền là 360.000.000 đồng, HĐXX nhận định: Tại phiên tòa đồng bị đơn xác định có nhà riêng, nhưng do hạn chế điều kiện sinh hoạt nên trong lúc chờ bàn giao nhà mới mua thì đã thuê căn hộ hiện tại để sinh sống. Thấy rằng nhu cầu thực tế ăn ở sinh hoạt tùy vào mỗi gia đình, không nhất thiết có tiêu chuẩn cụ thể. Việc bị đơn thuê căn hộ mới yêu cầu chủ đầu tư bồi thường thì không có trong thỏa thuận bồi thường nào trong hợp đồng, và cũng không phù hợp quy định của pháp luật. Khi bị đơn đi mua nhà thì bị đơn cũng đã có nhà ở, dưới hình thức này hay hình thức khác, không phụ thuộc vào việc mua nhà mới. Do đó không có mối quan hệ nhân quả giữa việc chậm bàn giao nhà với việc bị đơn không có nơi để sinh sống. Do đó khoản thiệt hại tiền thuê nhà không có cơ sở để chấp nhận là thiệt hại thực tế. HĐXX không chấp nhận yêu cầu trên.

Kết luận: HĐXX chấp nhận yêu cầu chấm dứt hiệu lực Hợp đồng của nguyên đơn và của đồng bị đơn, tuyên bố chấm dứt hiệu lực hợp đồng. Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho đồng bị đơn khoản tiền đã nhận và phạt 8% giá trị vi phạm của Hợp đồng, và một khoản tiền lãi. Như vậy HĐXX cũng đã chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn, bác các yêu cầu còn lại.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Đồng bị đơn phải chịu án phí trên phần yêu cầu không được chấp nhận. Nguyên đơn cũng phải chịu án phí trên khoản tiền lãi mà HĐXX chấp nhận cho bị đơn. (Những phần có yêu cầu trùng nhau sẽ không phải chịu án phí).

Cụ thể: Đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L phải chịu 120.019.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật trừ vào số tiền tạm ứng án phí 62.983.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016469 ngày 14.11.2025 đã nộp tại Thi hành án Khu vực 4 – H và phải tiếp tục nộp số tiền 57.036.000 đồng án phí theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Jphải chịu số tiền án phí là 18.991.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.843.000 đồng. Hoàn trả lại nguyên đơn Công ty Cổ phần Jsố tiền tạm ứng án phí, còn lại 37.852.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0013666 ngày 27.10.2025 tại Thi hành án dân sự Khu vực 4 – H.

Các vấn đề khác: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ thanh toán tiền tại Bản án này thì người phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 cho đến khi thanh toán xong tương ứng với số tiền chậm thanh toán và thời gian chậm thanh toán.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 430, Điều 422, khoản 2 Điều 419, Điều 418, Điều 398, khoản 2 Điều 468 BLDS;

- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35; Điều 171, Điều 184, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần J, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản (Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021). Cụ thể:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của đồng bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 giữa Công ty cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là " Công ty Cổ phần J ") và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 02/10/2025.

Xử: Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 giữa Công ty Cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là " Công ty Cổ phần J ") và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L **chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 02/10/2025.**

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Jvà chấp nhận yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L về việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số 36/2021/HĐMB/BĐSVIME-HH3.15A1 ký ngày 24/12/2021 giữa Công ty cổ phần bất động sản Vimedimex (nay là " Công ty cổ phần J ") và ông Chu H.P cùng vợ là bà Lê M.L như sau:

Xác định nguyên đơn Công ty Cổ phần J có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả lại cho đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L các khoản tiền đã đóng cho nguyên đơn (Chủ đầu tư) số tiền là: 4.683.359.885 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng) và có nghĩa vụ phạt vi phạm chậm bàn giao căn hộ, mức phạt 8% giá trị Hợp đồng mua bán tương ứng số tiền là: 401.649.417 đồng (Bốn trăm linh một triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, bốn trăm mười bảy đồng).

Xử: Buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần J có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả lại cho đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L các khoản tiền đã đóng cho nguyên đơn (Chủ đầu tư) số tiền là: 4.683.359.885 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm tám ba mươi triệu, ba trăm năm

mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng) và có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt vi phạm chậm bàn giao căn hộ là 8% giá trị Hợp đồng mua bán tương ứng số tiền là: 401.649.417 đồng (Bốn trăm linh một triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, bốn trăm mười bảy đồng).

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn Chu H.P và bà Lê M.L đối với nguyên đơn Công ty Cổ phần Jvề yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi.

Xác định: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Jcó nghĩa vụ phải thanh toán cho đồng bị đơn khoản tiền lãi 368 ngày x lãi suất phạt 0.05%/ngày, thành tiền là 861.738.219 đồng. (Tám trăm sáu mươi mốt triệu, bảy trăm ba mươi tám ngàn, hai trăm mười chín đồng).

Xử: Buộc Nguyên đơn Công ty Cổ phần J có nghĩa vụ phải thanh toán cho đồng bị đơn khoản tiền lãi 368 ngày x lãi suất phạt 0.05%/ngày, thành tiền là 861.738.219 đồng. (Tám trăm sáu mươi mốt triệu, bảy trăm ba mươi tám ngàn, hai trăm mười chín đồng).

1.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty Cổ phần J thanh toán khoản tiền lãi chậm bàn giao nhà là 2.318.632.879 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười tám triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng).

1.5. Không chấp nhận yêu cầu của đồng bị đơn ông Chu H.P, bà Lê M.L về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty Cổ phần Jthanh toán khoản tiền chênh lệch giữa giá giao dịch căn hộ phân khúc tương tự được giao dịch tại tòa nhà là 9.340.565.990 đồng. (Chín tỷ, ba trăm bốn mươi triệu, năm trăm sáu mươi lăm ngàn, chín trăm chín mươi đồng).

1.6. Không chấp nhận yêu cầu của đồng bị đơn ông Chu H.P, bà Lê M.L yêu cầu nguyên đơn Công ty Cổ phần J thanh toán khoản Tiền 360.000.000 đồng tiền thuê nhà do Chủ đầu tư chưa giao nên phải thuê nhà để phục vụ mục đích của bên mua tính từ thời điểm chậm bàn giao đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng là 12 tháng với giá thuê nhà 30.000.000 đồng/tháng.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ thì người phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 cho đến khi thanh toán xong tương ứng với số tiền chậm thanh toán và thời gian chậm thanh toán.

3. Về án phí DSST: Đồng bị đơn ông Chu H.P và bà Lê M.L phải chịu 120.019.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật trừ vào số tiền tạm ứng án phí 62.983.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016469 ngày 14.11.2025 đã nộp tại Thi hành án Khu vực 4 – H và phải tiếp tục nộp số tiền 57.036.000 đồng án phí theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần J phải chịu số tiền án phí là 18.991.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.843.000 đồng. Hoàn trả lại nguyên đơn Công ty Cổ phần Jsố tiền tạm ứng án phí còn lại 37.852.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013666 ngày 27.10.2025 tại Thi hành án dân sự Khu vực 4 – H.

Trường hợp bản án này 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, Điều 7 và Điều 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.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nguyên đơn và đồng bị đơn đều có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Tòa án nhân dân Thành phố H;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- H;
- Thi hành án dân sự Khu vực 4-H;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, lưu văn phòng;

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

Vũ Thị Thu Hằng