

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 275/2024/DS-PT

Ngày 12/12/2025

V/v “*Chấm dứt hợp đồng thuê  
căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Việt Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Chí Trung

Bà Mai Vương Thảo

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:***  
Bà Phạm Thị Ngọc Dung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp thuê tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 335/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 439/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

\* ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Thục V - Sinh năm 1981 - Địa chỉ: NN4 B, Cư Xá B, phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền bà Lê Khánh L - sinh năm: 1996 - Nơi cư trú: Số 31 đường H, phường H, thành phố Đà Nẵng. (*Theo Giấy ủy quyền ngày 02/7/2025 tại Văn phòng Công chứng N, thành phố Hồ Chí Minh*). (Có mặt).

\* ***Bị đơn:*** Công ty TNHH H - Địa chỉ: 84 Đ, B, thành phố Hà Nội - Địa chỉ liên hệ: 202H Đ, B, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền ông Đào Việt T - Chức vụ: Trưởng ban quản lý dự án H. (Theo giấy ủy quyền ngày 25/7/2025 của Tổng giám đốc Công ty TNHH H). (Có mặt).

- Người kháng cáo: Công ty TNHH H, là Bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:**

*\* Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Khánh L trình bày:*

Ngày 20/8/2017, bà V và Công ty TNHH H (“Công ty H”) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 133/H để bà V mua căn hộ số 2120A thuộc Dự án Khu phức hợp H có địa chỉ tại đường L, Phường N, Quận S, Thành phố Đà Nẵng (nay là đường Lê V, phường S, thành phố Đà Nẵng). Cùng ngày, bà V và Công ty H ký kết Phụ lục số 09 đính kèm Hợp đồng, theo đó giá bán căn hộ được điều chỉnh xác định là: 3.705.600.576 đồng (bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và 2% kinh phí bảo trì). Tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ được chia thành 02 lần như sau:

Lần 1: Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ: thanh toán 95% Giá bán và 2% phí Bảo trì tương ứng: 3.523.629.834 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm hai mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi chín ngàn, tám trăm ba mươi bốn đồng*).

Lần 2: Thanh toán 5% Giá bán còn lại (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) khi nhận được thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tương ứng 181.970.742 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi một triệu, chín trăm bảy mươi ngàn, bảy trăm bốn mươi hai đồng*).

Bà V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán lần 1 là 3.523.629.834 đồng theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng.

Ngày 20/11/2017, bà V và Công ty H đã ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ số 2120A H.

Theo Phụ lục số 07, 08 (ký ngày 20/08/2017) đính kèm Hợp đồng và điểm 2.3.2 khoản 2.3 Điều 2 Hợp đồng cho thuê, Công ty H cung cấp dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ với cam kết thu nhập (Thu Nhập Cam Kết) từ 8-12% giá trị căn hộ không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì (3.309.287.225 đồng) trong 05 năm đầu, cụ thể: Năm thứ 1 là 8%; Năm thứ 2 là 9%; Năm thứ 3 là 10%; Năm

thứ 4 là 11%; Năm thứ 5 là 12%; Năm thứ 6 trở đi sẽ điều chỉnh tăng giảm không quá 10% so với lợi nhuận của Năm thứ 5.

Đồng thời, theo quy định tại điểm 2.3.2 khoản 2.3 Điều 2 Hợp đồng cho thuê, Công ty H cam kết thời hạn thanh toán Thu Nhập Cam Kết cho bà V như sau: *“Thu nhập cam kết của Bên B sẽ được Bên A thanh toán định kỳ 06 tháng/lần trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc mỗi bán niên (tức là các ngày 30/6 và 31/12) sau khi trừ đi các khoản Bên B phải thanh toán (nếu có) trên cơ sở tạm tính. Việc quyết toán được thực hiện sau mỗi năm tài chính.”*

Tuy nhiên, Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán Thu Nhập Cam Kết đối với bà V theo quy định tại Hợp đồng cho thuê. Cụ thể, từ ngày 01/01/2021 đến nay, bà V không nhận được bất kỳ khoản thanh toán nào liên quan đến Thu Nhập Cam Kết từ Công ty H, dù đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu Công ty H thực hiện nghĩa vụ.

Xét thấy, năm 2021 và tháng 1, tháng 2, tháng 3 năm 2022 là khoảng thời gian xảy ra dịch bệnh Covid-19. Đồng thời, nhà nước đã ban hành các Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020, Chỉ thị 19/CT-TTg ngày 24/4/2020, Chỉ thị 05/CT-TTg ngày 03/7/2021 với nội dung phải thực hiện giãn cách toàn xã hội và tạm ngừng các ngành nghề kinh doanh mang tính chất phục vụ như nhà hàng, khách sạn. Vì vậy, dịch bệnh Covid-19 có thể được xem là *“sự kiện bất khả kháng”* theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng cho thuê. Theo đó, thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng là năm 2021 và tháng 1, tháng 2, tháng 3 năm 2022.

Nhận thấy việc Công ty TNHH H không thanh toán thu nhập cam kết từ 01/01/2021 cho đến nay đã vi phạm hợp đồng cho thuê căn hộ. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà Án Nhân Dân Khu vực 2 – Đà Nẵng giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu Công ty TNHH H tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án H số 133/Hxxx-2120A được ký ngày 20 tháng 8 năm 2017 (Cụ thể: Yêu cầu Công ty TNHH H phải thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà V)

2. Tuyên chấm dứt hiệu lực Hợp đồng cho thuê căn hộ số 2120A H ngày 20/11/2017 giữa bà Trần Thục V với Công ty TNHH H, buộc Công ty TNHH H phải trả lại Căn hộ số 2120A cho bà V với điều kiện căn hộ phải đúng chất lượng, thiết kế

và điều kiện theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng và biên bản bàn giao căn hộ số 2120A ngày 20/11/2017.

3. Buộc Công ty TNHH H thanh toán tiền thuê căn hộ cho bà Vinh bằng khoản thu nhập cam kết sau:

Năm 2022 (Từ ngày 01/4/2022 đến hết ngày 31/12/2022): 297.835.850 đồng, cụ thể: Kỳ I của năm 2022 (từ ngày 01/4/2022 đến hết ngày 30/6/2022):  $(3.309.287.225 \times 12\%/năm) \times (3/12) = 99.278.617$  đồng. Kỳ II của năm 2022:  $(12\% \times 3.309.287.225 \text{ đồng})/2 = 198.557.234$  đồng.

Năm 2023:  $12\%/năm \times 3.309.287.225 \text{ đồng} = 397.114.467$  đồng.

Năm 2024:  $12\%/năm \times 3.309.287.225 \text{ đồng} = 397.114.467$  đồng.

Năm 2025 (tính đến ngày 10/9/2025): 275.804.157 đồng, cụ thể: Kỳ I 2025:  $(12\%/năm \times 3.309.287.225 \text{ đồng})/2 = 198.557.234$  đồng. Kỳ II 2025:  $(12\%/năm \times 3.309.287.225 \text{ đồng})/365 \times 71 \text{ ngày (từ ngày 01/7/2025 đến ngày 10/9/2025)} = 77.246.924$  đồng.

Tổng Thu Nhập Cam Kết Công ty Hòa Bình phải trả cho bà Vinh từ ngày 01/4/2022 đến ngày 10/9/2025 là:  $297.835.850 + 397.114.467 + 397.114.467 + 275.804.157 = 1.367.868.941$  đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm bốn mươi một đồng*).

4. Về lãi: Do Công ty TNHH H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn yêu cầu: Buộc Công ty TNHH H thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 10/9/2025, lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm. Theo quy định tại Điều 468 BLDS, trong Hợp đồng thuê căn hộ không thể hiện.

- Lãi chậm thanh toán kỳ I năm 2022 (cụ thể là thu nhập cam kết tháng 4, 5, 6) là 1137 ngày, tính từ ngày 31/7/2022 đến 10/9/2025 là: 30.925.969 đồng.

- Lãi chậm thanh toán kỳ II năm 2022 (cụ thể là thu nhập cam kết từ tháng 7 đến tháng 12) là 953 ngày, tính từ ngày 31/01/2023 đến 10/9/2025 là: 51.842.478 đồng và Lãi chậm thanh toán kỳ I năm 2023 là 772 ngày, tính từ ngày 31/7/2023 đến 10/9/2025 là: 41.996.215 đồng.

- Lãi chậm thanh toán kỳ II năm 2023 là 588 ngày, tính từ ngày 31/01/2024 đến 10/9/2025 là: 31.986.754 đồng.

- Lãi chậm thanh toán kỳ I năm 2024 là 406 ngày, tính từ ngày 31/7/2024 đến 10/9/2025 là: 22.086.092 đồng.

- Lãi chậm thanh toán kỳ II năm 2024 là 222 ngày, tính từ ngày 31/01/2025

đến 10/9/2025 là: 12.076.632 đồng.

- Lãi chậm thanh toán kỳ I năm 2025 là 41 ngày, tính từ ngày 31/7/2025 đến 10/9/2025 là: 2.230.369 đồng.

Lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 10/9/2025 tổng là 193.144.509 đồng và sẽ tiếp tục được tính cho đến khi Công ty TNHH H thực hiện thanh toán thực tế.

Tổng cộng các khoản yêu cầu Công ty TNHH H phải thanh toán là: 1.367.868.941 đồng + 193.144.509 đồng = 1.561.013.450 đồng (*Một tỷ, năm trăm sáu mươi mốt triệu, không trăm mười ba nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*).

Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn bà Trần Thục V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Yêu cầu Công ty TNHH H tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án H số 133/Hxxx 2120A được ký ngày 20 tháng 8 năm 2017 (Cụ thể: Yêu cầu Công ty TNHH H phải thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà V).

\* *Bị đơn đại diện cho Công ty TNHH H có ông Đào Việt T trình bày:* Công Ty xin trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn như sau:

1. Trong giai đoạn từ đầu năm 2020 đến năm 2022, do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19, hoạt động kinh doanh của Tòa nhà G đã bị ảnh hưởng rất nặng nề, doanh thu của Tòa nhà G trong suốt giai đoạn dịch bệnh đã không đủ để bù chi phí quản lý, vận hành. Việc không thể khai thác thương mại Tòa nhà G trong suốt thời gian diễn ra dịch bệnh là Sự kiện bất khả kháng và Công ty H đã gửi email rất nhiều văn bản để thông báo về sự kiện này cho các cá nhân đã ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ với Công ty H, trong đó bao gồm cả Nguyên đơn.

2. Tại báo cáo tài chính các năm 2020, 2021, 2022, 2023 thì Công ty H kinh doanh lỗ.

Theo hợp đồng công ty áp dụng điều 9 “Sự kiện bất khả kháng”. “Bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng không bị coi là vi phạm hợp đồng và không chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với bên kia”. Chi trả thu nhập cam kết theo điều khoản bất khả kháng đã ký giữa Công ty và khách hàng.

3. Công ty H cũng đồng ý chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ trước thời hạn và trả lại căn hộ cho Nguyên đơn trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày Nguyên đơn đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

- Gửi Đơn đề nghị chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ đến Phòng Kinh Doanh của Công ty H;

- Liên hệ với Bộ phận kinh doanh của Công ty H để hoàn thành mọi nghĩa vụ liên quan + đến Hợp đồng cho thuê căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn việc ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cho thuê căn hộ, xác nhận số tiền lợi nhuận còn tồn mà Công ty H phải thanh toán, thanh toán các khoản phí dịch vụ và phí quản lý vận hành còn tồn cho Công ty H (nếu có);

- Cam kết tuân thủ và tiếp tục thực hiện mọi nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán các khoản phí dịch vụ, phí quản lý vận hành, chấp hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ.

*\* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 278/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: - khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 40; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 351, 352, 375, 468, 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

\* Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thục V đối với Yêu cầu buộc Công ty TNHH H tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án H số 133/Hxxx-2120A được ký ngày 20 tháng 8 năm 2017 (Cụ thể: Yêu cầu Công ty TNHH H phải thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà V).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thục V về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*” đối với Công ty TNHH H.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số: 2120A H ký ngày 20.11.2017 giữa bà Trần Thục V

với Công ty TNHH H. Công ty TNHH H có trách nhiệm giao lại căn hộ số 2120A cùng các hạng mục theo đúng danh mục vật liệu bên trong căn hộ tại biên bản bàn giao căn hộ giữa bà Trần Thục V và Công ty TNHH H ký kết ngày 20/11/2017; Địa chỉ căn hộ: thuộc dự án khu phức hợp H tại số 01 đường L, phường S, TP Đà Nẵng cho bà Trần Thục V.

3. Buộc Công ty TNHH H phải trả cho bà Trần Thục V số tiền tính đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là: 1.561.013.450 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm sáu mươi mốt triệu, không trăm mười ba nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*). Trong đó: tiền lợi nhuận thu nhập cam kết từ tháng 4 năm 2022 đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là: 1.367.868.941 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm bốn mươi mốt đồng*) và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là 193.144.509 đồng (*Bằng chữ: Một trăm chín mươi ba triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, năm trăm lẻ chín đồng*).

Kể từ ngày quyết định 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 Bộ luật dân sự.

3. Chi phí xem xét thẩm định: Công ty TNHH H phải trả lại cho bà T chi phí xem xét thẩm định là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*)

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 58.830.404 đồng.

Hoàn trả cho bà Trần Thục V số tiền 39.660.209 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008125 ngày 23/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay là phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2 – Đà Nẵng).

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

\* Sau khi xét xử sơ thẩm Công ty TNHH H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 278/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng. Công ty TNHH H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Công ty

TNHH H thanh toán cho bà Trần Thục V số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết và tiền lãi chậm thanh toán với tổng số tiền là 1.561.013.450 đồng.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H và Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thục V thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Công ty TNHH H phải thanh toán cho bà Trần Thục V số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết từ tháng 4 năm 2022 đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là: 1.367.868.941 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là 193.144.509 đồng, tổng cộng là 1.561.013.450 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 28 tháng 02 năm 2026 thanh toán 700.000.000 đồng;

- Ngày 30 tháng 4 năm 2026 thanh toán 861.013.450 đồng;

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 20/8/2017 bà Trần Thục V và Công ty TNHH H ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 133/Hxxx-2120A để bà Trần Thục V mua căn hộ số 2120A thuộc Dự án Khu phức hợp H có địa chỉ tại đường Lt, Phường N, Quận S, Thành phố Đà Nẵng với giá 3.705.600.576 đồng, Bà Trần Thục V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng.

Ngày 20/11/2017, bà Trần Thục V và Công ty H đã ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ số 2120A H. Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đương sự xảy ra tranh chấp nên bà Trần Thục V khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH H phải thanh toán cho bà Trần Thục V số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết từ tháng 4 năm 2022 đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là 1.367.868.941 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là 193.144.509 đồng, tổng cộng là 1.561.013.450 đồng.

[2] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 278/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thục V. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm,

Công ty TNHH H đã kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H và Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thục V thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Công ty TNHH H phải thanh toán cho bà Trần Thục V số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết từ tháng 4 năm 2022 đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là: 1.367.868.941 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là 193.144.509 đồng, tổng cộng là 1.561.013.450 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 28 tháng 02 năm 2026 thanh toán 700.000.000 đồng;

- Ngày 30 tháng 4 năm 2026 thanh toán 861.013.450 đồng;

Xét thấy: Sự thỏa thuận của Người đại diện theo ủy quyền của Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H và Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thục V là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật nên HĐXX căn cứ Điều 300 của của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết vụ án nên HĐXX không xem xét đến kháng cáo của Công ty TNHH H.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 351, 352, 375, 468, 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 278/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng; Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thục V và Công ty TNHH H về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thục V đối với Yêu cầu buộc Công ty TNHH H tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án H số 133/Hxxx-2120A được ký ngày 20 tháng 8 năm 2017 (Cụ thể: Yêu cầu Công ty

TNHH H phải thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà V).

2. Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số: 2120A H ký ngày 20.11.2017 giữa bà Trần Thục V với Công ty TNHH H. Công ty TNHH H có trách nhiệm giao lại căn hộ số 2120A cùng các hạng mục theo đúng danh mục vật liệu bên trong căn hộ tại biên bản bàn giao căn hộ giữa bà Trần Thục V và Công ty TNHH H ký kết ngày 20/11/2017; Địa chỉ căn hộ: thuộc dự án khu phức hợp H tại số 01 đường Lê Văn D, phường S, thành phố Đà Nẵng cho bà Trần Thục V.

3. Công ty TNHH H phải thanh toán cho bà Trần Thục V số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết từ tháng 4 năm 2022 đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là 1.367.868.941 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là 193.144.509 đồng, tổng cộng là 1.561.013.450 đồng (*Một tỷ, năm trăm sáu mươi một triệu, không trăm mười ba nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*) với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 28 tháng 02 năm 2026 thanh toán 700.000.000 đồng;
- Ngày 30 tháng 4 năm 2026 thanh toán 861.013.450 đồng;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

#### 4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH H phải chịu là 58.830.404 đồng.

Bà Trần Thục V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Trần Thục V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.660.209 đồng theo biên lai thu số 0008125 ngày 23 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay là phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2 - Đà Nẵng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm Công ty TNHH H phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002558 ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng Công ty TNHH H phải chịu, nhưng bà Trần Thục V đã tạm ứng trước do đó cần buộc Công ty TNHH H hoàn trả lại số tiền 5.000.000đ cho bà Trần Thục V.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 2 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

*(đã ký và đóng dấu)*

**Vũ Việt Dũng**