

Bản án số: 1122/2026/DS-PT
Ngày: 02-6-2026
V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản
(tiền) phát sinh từ hợp đồng mua
bán căn hộ

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Trí Thức

Ông Trương Văn Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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:** Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 và 02 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 596/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp về việc thỏa thuận và chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2734/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 7095/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Kim Thị Trúc N, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã D, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: Số E K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Hà Văn T, sinh năm 1998 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Và/hoặc bà Trần Thị Lệ T1, sinh năm 2000 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Và/hoặc bà Cao Thúy H, sinh năm 2000 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Công ty cổ phần T2.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn K, chức vụ: Tổng giám đốc

(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Hà Thanh V (có mặt);
- Và/ hoặc bà Nguyễn Thị Thanh M (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty cổ phần T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/01/2022, tại chi nhánh Công ty cổ phần T2 (sau đây gọi tắt là công ty), bà Kim Thị Trúc N và công ty đã ký kết Văn bản thỏa thuận số C03.19/VBTT/CHARMRESORTHOTRAM/CH về việc mua bán căn hộ tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, vì lý do khách quan nên vào ngày 11/02/2025 các bên đã thống nhất ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận số C03.19/1102/2025/VBTT/BBTT-TBM. Theo biên bản này, tại khoản 1.3 và 1.4 có nội dung: Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền 759.386.008 đồng và một khoản tiền tương đương mức lãi suất 08%/năm tính từ ngày 31/8/2024 đến 30/11/2024 là 13.631.499 đồng trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký. Sau nhiều lần yêu cầu, công ty đã trả được 10.000.000 đồng vào ngày 12/5/2025, sau này bà N có nhận thêm hai lần, mỗi lần 10.000.000 đồng, tổng cộng đã nhận của công ty là 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Buộc công ty trả lại cho bà N số tiền 729.386.008 đồng (tức 759.386.008 đồng – 30.000.000 đồng công ty đã trả một phần).

Buộc công ty phải trả cho bà N một khoản tiền tương đương mức lãi suất 08%/năm tính từ ngày 31/8/2024 đến ngày 30/11/2024 là 13.631.499 đồng.

Buộc công ty phải trả cho bà N số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính tại thời điểm phát sinh lãi là ngày 11/4/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 19/01/2026, mức lãi suất là 10%/năm trên số tiền 729.386.008 đồng, thành tiền là 56.324.807 đồng.

Tổng số tiền bà N yêu cầu công ty phải trả là 799.342.314 (bảy trăm chín mươi chín triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm mười bốn) đồng.

Bà N xác định khoản tiền bà khởi kiện trong vụ án là tài sản riêng của bà, không liên quan đến ai khác và cung cấp cho Tòa án tài liệu chứng cứ chứng minh về lời trình bày này.

[2] Quá trình tố tụng bị đơn trình bày:

Ngày 11/02/2025, công ty và bà N có ký kết Biên bản thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận số C03.19/1102/2025/VBTT/BBTT-TBM, theo đó giữa công ty và bà N thỏa thuận chấm dứt Văn bản thỏa thuận số C03.19/1102/2025/VBTT/CHARMRESORTHOTRAM/CH ký ngày 20/01/2022 và các văn bản phụ lục kèm theo (nếu có) giữa công ty và bà N kể từ ngày 11/02/2025. Sau khi rà soát, công ty xác định đã chuyển cho bà N tổng cộng là 30.000.000 đồng qua 03 lần chuyển khoản như sau: Lần 1 ngày 09/5/2025, chuyển số tiền 10.000.000 đồng; lần 2 ngày 16/9/2025, chuyển số tiền

10.000.000 đồng và lần 3 ngày 17/11/2025, chuyển số tiền 10.000.000 đồng.

Theo quy định tại mục 1.2 Điều 1 của Biên bản thỏa thuận chấm dứt thì công ty sẽ hoàn trả cho khách hàng số tiền 759.386.008 đồng. Tuy nhiên tại mục 1.3 Điều 1 các bên có thỏa thuận thời hạn hoàn trả là 60 ngày kể từ ngày ký với điều kiện bà N đã bàn giao lại Văn bản thỏa thuận cùng các giấy tờ liên quan (bản chính) cho công ty. Thực tế thời hạn hoàn trả khoản tiền chưa phát sinh do bà N chưa thực hiện nghĩa vụ của mình theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt. Ngoài ra, theo mục 1.5 Điều 1 có thỏa thuận công ty và bà N đã thống nhất không tính lãi trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên việc bà N yêu cầu tính lãi chậm trả là không đúng với thỏa thuận. Bên cạnh đó, ngày 22/4/2025 giữa công ty và bà N có ký Văn bản cam kết về phương án hoàn tiền theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt là hoàn tiền mỗi tháng từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng, công ty đề nghị được thanh toán cho bà N theo phương án này. Công ty không đồng ý tất cả yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị Trúc N đối với Công ty cổ phần T2 về việc yêu cầu Công ty cổ phần T2 phải trả lại cho bà Kim Thị Trúc N số tiền là 799.342.314 đồng.

Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ trả cho bà Kim Thị Trúc N số tiền 799.342.314 đồng (Bảy trăm chín mươi chín triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn ba trăm mười bốn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 04-02-2026, bị đơn (do ông Nguyễn Hà Thanh V là người đại diện) có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết

quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[1.3] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp kiện đòi tài sản (tiền) phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp về việc thỏa thuận và chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ” là chưa phù hợp.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:*

Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 729.386.008 đồng:

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Văn bản thỏa thuận số C 03.19/VBTT/CHARMRESORTHOTRAM/CH ngày 20-01-2022 và một số phụ lục kèm theo về việc mua bán căn hộ tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tuy nhiên do không tiếp tục được việc mua bán nên các bên đã ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận số C 03.19/1102/2025/VBTT/BBTT-TBM ngày 11-02-2025 (BL 26-27 TA).

Theo nguyên đơn trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm thì nguyên đơn và bị đơn ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận số C 03.19/1102/2025/VBTT/BBTT-TBM ngày 11-02-2025 thì bị đơn đã giữ hết giấy tờ liên quan đến Văn bản thỏa thuận nên nguyên đơn không cung cấp được cho Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn khai không giữ của nguyên đơn các giấy tờ liên quan đến Văn bản thỏa thuận như nguyên đơn trình bày. Và do tranh chấp trong vụ án không còn liên quan đến Văn bản thỏa thuận C03.19/VBTT/CHARMRESORTHOTRAM/CH ngày 20-01-2022 nên bị đơn không đồng ý cung cấp cho Tòa án văn bản này. Bị đơn còn nại ra rằng thời hạn hoàn trả khoản tiền chưa phát sinh do nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận, cụ thể là chưa bàn giao lại cho bị đơn Văn bản thỏa thuận và các giấy tờ liên quan (bản chính). Mặc khác sau khi các bên ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận số C 03.19/1102/2025/VBTT/BBTT-TBM ngày 11-02-2025 thì ngày 22-4-2025 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Văn bản cam kết (BL 82 TA), trong đó có nội dung nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền mỗi tháng 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 5/2025 đến thời điểm bị đơn triển khai ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ với các khách hàng khác của bị đơn (dự kiến cuối tháng

9/2025), nên đề nghị xem xét đến thỏa thuận này giữa hai bên.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Văn bản cam kết ngày 22-4-2025 được bị đơn cung cấp kèm theo bản trình bày ý kiến lần 2 của bị đơn đề ngày 16-01-2026 và gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm thông qua đường bưu chính. Nội dung thỏa thuận tại Văn bản cam kết này đã được bị đơn nêu ra tại đơn kháng cáo. Quá trình thực hiện thủ tục kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm đã gửi đơn kháng cáo của bị đơn cho nguyên đơn, tuy nhiên tại văn bản trình bày ý kiến của nguyên đơn về việc kháng cáo của bị đơn gửi đến Tòa án cấp phúc thẩm ngày 27-5-2026 thì nguyên đơn không có ý kiến phủ nhận gì về Văn bản cam kết ngày 22-4-2025, đồng thời có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt.

Tại Điều 1, mục 1.2 của Biên bản thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận số C 03.19/1102/2025/VBTT/BBTT-TBM ngày 11-02-2025, có nội dung “...bên A (công ty) sẽ hoàn trả số tiền bên B (bà Kim Thị Trúc N) đã thanh toán theo quy định tại Văn bản thỏa thuận tính đến thời điểm ký Biên bản thỏa thuận...giá trị bên B được hoàn lại 759.386.008 VND...thời hạn hoàn trả: 60 ngày kể từ ngày ký và bên B đã bàn giao lại Văn bản thỏa thuận và các giấy tờ liên quan (bản chính) cho bên A...”

Theo nội dung xác nhận bên trên và trong quá trình tố tụng tại Tòa án thì bị đơn cũng thừa nhận có việc bị đơn đã nhận từ nguyên đơn số tiền 759.368.008 đồng. Đối chiếu với thỏa thuận của các bên về thời hạn hoàn trả thì thời hạn cuối cùng mà bị đơn có nghĩa vụ phải trả khoản tiền trên cho nguyên đơn là ngày 11-4-2025. Do không thực hiện được nghĩa vụ nên ngày 22-4-2025, nguyên đơn và bị đơn đã ký Văn bản cam kết, theo đó nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền mỗi tháng 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 5/2025 đến thời điểm bị đơn triển khai ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ với các khách hàng khác của bị đơn (dự kiến cuối tháng 9/2025).

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác định sau khi ký Văn bản cam kết thì bị đơn có trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng, trả làm 03 lần, cụ thể: Ngày 09-5-2025, trả 10.000.000 đồng; ngày 16-9-2025, trả 10.000.000 đồng và ngày 17-11-2025, trả 10.000.000 đồng, theo Lệnh chuyển tiền và Ủy nhiệm chi do bị đơn cung cấp. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng, trả làm 03 lần, mỗi lần 10.000.000 đồng. Như vậy theo thỏa thuận về thời hạn trả tiền và số tiền phải trả tại Văn bản cam kết ngày 22-4-2025 thì bị đơn lại tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả một lần số tiền 729.386.008 đồng và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Bị đơn cho rằng thời hạn hoàn trả khoản tiền chưa phát sinh do nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận, cụ thể là chưa bàn giao lại cho bị đơn Văn bản thỏa thuận và các giấy tờ liên quan (bản chính) là không có cơ sở, bởi lẽ theo thỏa thuận tại Điều 1, mục 1.2 đã nêu “...thời hạn hoàn trả: 60 ngày kể từ ngày ký và bên B đã bàn giao lại Văn bản thỏa thuận và các giấy tờ liên quan (bản chính) cho bên A...”. Nội dung này thể hiện nguyên đơn đã bàn giao Văn bản thỏa thuận và các giấy tờ liên quan (bản chính) cho bị đơn, phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Hơn nữa bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa

thực hiện nghĩa vụ bàn giao Văn bản thỏa thuận và các giấy tờ liên quan (bản chính) nên thời hạn thanh toán chưa phát sinh nhưng bị đơn lại cùng nguyên đơn ký Văn bản cam kết ngày 22-4-2025, thỏa thuận trả nợ dần và tiếp diễn sau đó bị đơn đã thanh toán một phần tiền cho nguyên đơn như đã nêu trên. Ngoài ra tại “Bản trình bày ý kiến lần 2” của bị đơn đề ngày 16-01-2026 (BL 83-84 TA) thì chính bị đơn cũng đề nghị được Tòa án chấp nhận cho bị đơn được hoàn trả tiền cho nguyên đơn theo phương án thỏa thuận tại Văn bản cam kết ngày 22-4-2025. Như vậy bị đơn đã mâu thuẫn với chính lời khai của mình.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn một khoản tiền tương đương mức lãi suất 08%/năm tính từ ngày 31-8-2024 đến ngày 30-11-2024 là 13.631.499 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận nghĩa vụ này của bị đơn tại mục 1.4 Điều 1 của Biên bản thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận số C 03.19/1102/2025/VBTT/BBTT-TBM ngày 11-02-2025, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính tại thời điểm phát sinh lãi là ngày 11-4-2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 19-01-2026, mức lãi suất là 10%/năm trên số tiền 729.386.008 đồng, thành tiền là 56.324.807 đồng:

Thấy rằng: Theo thỏa thuận giữa các bên tại mục 1.5 Điều 1 của của Biên bản thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận số C 03.19/1102/2025/VBTT/BBTT-TBM ngày 11-02-2025 có nội dung “...ngoài trách nhiệm hoàn trả khoản tiền thanh toán và khoản tiền lãi nêu trên, bên A (công ty) sẽ không chịu thêm bất cứ chế tài nào liên quan đến việc chấm dứt Văn bản thỏa thuận, bao gồm việc chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền trên.”. Tuy nhiên như đã nêu trên thì ngày 22-4-2025, nguyên đơn và bị đơn có ký Văn bản cam kết, theo đó nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền mỗi tháng 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 5/2025 đến thời điểm bị đơn triển khai ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ với các khách hàng khác của bị đơn (dự kiến cuối tháng 9/2025) và thực tế bị đơn đã trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng, trả làm 03 lần, cụ thể: Ngày 09-5-2025, trả 10.000.000 đồng; ngày 16-9-2025, trả 10.000.000 đồng và ngày 17-11-2025, trả 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn lý giải về thời điểm thỏa thuận dự kiến cuối tháng 9/2025 được hiểu đây là thời gian bị đơn triển khai ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ với các khách hàng khác của bị đơn, bị đơn có nguồn tiền sẽ thanh toán hết một lần cho nguyên đơn. Đối chiếu thỏa thuận giữa các bên về số tiền phải trả và thời hạn trả tiền tại Văn bản cam kết thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ nên phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Nay nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả 729.386.008 đồng với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp. Tuy nhiên theo thỏa thuận của các bên tại Văn bản cam kết thì mỗi tháng bị đơn thanh toán, bắt đầu từ tháng 5/2025 đến dự kiến cuối tháng 9/2025. Và như đã nêu trên thì ngày 09-5-2025, bị đơn trả cho nguyên đơn 10.000.000 đồng, từ tháng 6-8/2025 bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền và nguyên đơn cũng

không có động thái gì, đến ngày 22-8-2025 Tòa án cấp sơ thẩm mới nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn và ngày 03-11-2025 thì vụ án mới được Tòa án thụ lý. Tiếp sau đó ngày 17-11-2025 bị đơn có trả tiếp phần tiền 10.000.000 đồng cho nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý nhận. Do vậy cần tính tiền lãi đối với số tiền chậm trả từ ngày 01-12-2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Cụ thể tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 01-12-2025 đến ngày 19-01-2026 là: 01 tháng 19 ngày x 729.386.008 đồng x 10%/năm = 9.912.355 đồng.

[2.4] Tổng số tiền bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là:

729.386.008 đồng + 9.912.355 đồng + 13.631.499 đồng = 752.929.862 đồng.

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích bên trên.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn phải chịu án phí trên phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 46.412.452 đồng không được Tòa án chấp nhận.

+ Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T2 (do ông Nguyễn Hà Thanh V là người đại diện), sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 19-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ các Điều 26, 38, 39, 296 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 357, 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị Trúc N đối với bị đơn Công ty cổ phần T2.

Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ trả cho bà Kim Thị Trúc N số tiền 752.929.862 (bảy trăm năm mươi hai triệu chín trăm hai mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi hai) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Kim Thị Trúc N phải chịu 2.320.622 (hai triệu ba trăm hai mươi nghìn sáu trăm hai mươi hai) đồng, khấu trừ vào số tiền 17.260.000 (mười bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0030926 ngày 27-10-2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nên bà N được hoàn trả số tiền 14.939.378 (mười bốn triệu chín trăm ba mươi chín nghìn ba trăm bảy mươi tám) đồng.

- Công ty cổ phần T2 phải chịu 34.117.194 (ba mươi bốn triệu một trăm mười bảy nghìn một trăm chín mươi bốn) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần T2 không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty cổ phần T2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010506 ngày 04-02-2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02-6-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương