

Bản án số: 03/2026/DS-ST

Ngày: 09/01/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thanh Hải**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Văn Bạ**

2. Bà **Võ Thị Bồi**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Việt Hà** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1- Khánh Hoà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Khánh Hoà tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Cẩm Nhung** - Kiểm sát viên

Hôm nay, ngày 09 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1- Khánh Hoà mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 31/2024/DSST ngày 09/01/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2025/QĐST-DS ngày 05/8/2025 giữa các đương sự sau:

Nguyên đơn: Bà **Lục Thị Nhung**; Địa chỉ: Tổ 4, phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là Tổ 4, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai).

Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Quan Khắc Thượng**; Địa chỉ liên hệ: 75 Trần Duy Hưng, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần khách sạn **Bến Du Thuyền**; Địa chỉ: đường Nguyễn Cơ Thạch, khu đô thị Vĩnh Hoà, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

-Luật sư **Trần Văn Sáng**; Địa chỉ: số 16, ngõ 204 đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là số 16, ngõ 204 đường Trần Duy Hưng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

-Trương **Khắc Dũng**; Địa chỉ: số 16, ngõ 204 đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là số 16, ngõ 204 đường Trần Duy Hưng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và Đơn đề nghị ngày 06 tháng 01 năm 2026 của ông Quan Khắc Thượng, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/10/2018 bà **Lục Thị Nhung** có ký với Công ty cổ phần khách sạn **Bến Du Thuyền** hợp đồng mua bán căn hộ số A2.27.10/2018/HĐMB/LALUNA để mua căn hộ số 10 tầng 27 tòa A2 Dự án Trung tâm Bến Du thuyền Hoàng Gia, khu đô thị Vĩnh Hòa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, diện tích căn hộ là 37,48m² với giá là 2.517.725.598 đồng. Bà Nhung đã thanh toán số tiền là 1.730.918.595 đồng tương ứng với 70% giá bán căn hộ.

Căn cứ Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ vào quý IV năm 2019, việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định nêu trên, nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến. Tuy nhiên, đến nay Chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo cam kết tại Hợp đồng mua bán và theo quy định của pháp luật. Điều này thể hiện những sai phạm của Chủ đầu tư, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Khách sạn Bến du thuyền với các yêu cầu sau:

1. Yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.27.10/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 01/10/2018 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo Hợp đồng mua bán nêu trên giữa bà Lục Thị Nhung với Công ty Cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền;

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền hoàn trả lại cho bà Lục Thị Nhung toàn bộ số tiền mua bán căn hộ mà bà Lục Thị Nhung đã thanh toán là 1.730.918.595 đồng (*Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu chín trăm mười tám nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng*);

3. Yêu cầu Công ty Cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền thanh toán cho bà Lục Thị Nhung tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày 09/01/2026 là: $1.730.918.595 \text{ đồng} \times 0.05\% \times 2.112$ (số ngày chậm bàn giao) = 1.827.850.036 đồng (*một tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn không trăm ba mươi sáu đồng*);

Tổng số tiền bà Lục Thị Nhung yêu cầu Công ty Cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền thanh toán tính đến ngày 09/01/2026 là: 3.558.768.631 đồng (*ba tỷ năm trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn sáu trăm ba mươi một đồng*).

Bị đơn Công ty cổ phần khách sạn Bến Du Thuyền vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Khánh Hoà đã nêu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

Toà án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng tại phiên tòa nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn vắng mặt không có lý do; những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[1] Ngày 01/10/2018 bà Lục Thị Nhung có ký với Công ty cổ phần khách sạn Bến Du Thuyền ký hợp đồng mua bán căn hộ số A2.27.10/2018/HĐMB/LALUNA để mua căn hộ số 10 tầng 27 tòa A2 Dự án Trung tâm Bến Du thuyền Hoàng Gia, khu đô thị Vĩnh Hòa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, diện tích căn hộ là 37,48m² với giá là 2.517.725.598. Bà Nhung đã xuất trình được các chứng từ chứng minh về việc bà Nhung đã thanh toán số tiền là 1.730.918.595 đồng tương

ứng với 70% giá bán căn hộ. Như vậy bà Nhung đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên mua quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ.

[2] Theo thoả thuận tại Điều 8 của 02 Hợp đồng mua bán căn hộ, thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là quý IV năm 2019. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không được chậm quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến. Tuy nhiên, cho đến nay Công ty cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền vẫn không bàn giao căn hộ cho bà Nhung. Như vậy Công ty cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng.

[3] Bị đơn Công ty cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ nên nguyên đơn bà Lục Thị Nhung yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ được số A2.27.10/2018/HĐMB/LALUNA ký kết giữa Công ty cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền với bà Lục Thị Nhung ngày 01/10/2018. Yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt nên nguyên đơn bà Lục Thị Nhung yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền phải trả lại cho bà Nhung số tiền mà bà Nhung đã thanh toán để mua căn hộ 1.730.918.595 đồng (*Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu chín trăm mười tám ngàn năm trăm chín mươi lăm đồng*) là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Bà Nhung yêu cầu Công ty Cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền thanh toán tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ kể từ ngày 30/3/2020 cho đến ngày xét xử 09/01/2026 số tiền là: $1.730.918.595 \text{ đồng} \times 0.05\% \times 2.112$ (số ngày chậm bàn giao) = 1.827.850.036 đồng

Yêu cầu này của bà Nhung phù hợp với thoả thuận tại Điều 12.2 của hợp đồng về xử lý vi phạm khi bên bán chậm bàn giao căn hộ và Điều 15.2 của hợp đồng về xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bị đơn phải chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp 3.000.000 đồng tiền tạm ứng để Toà án thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ nên bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Về án phí: Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 3.558.768.631 đồng. Vì vậy, bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 103.175.373 đồng (*một trăm lẻ hai ba triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 96, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 385, Điều 401, Điều 403, Điều 422, Điều 428, Điều 430 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.27.10/2018/HĐMB/LALUNA ký ngày 01/10/2018 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo Hợp đồng mua bán nêu trên giữa bà Lục Thị Nhung với Công ty Cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền phải hoàn trả lại cho bà Lục Thị Nhung toàn bộ số tiền mua bán căn hộ mà bà Lục Thị Nhung đã thanh toán 1.730.918.595 đồng (*Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu chín trăm mười tám ngàn năm trăm chín mươi lăm đồng*).

1.3. Buộc Công ty Cổ phần Khách sạn Bến Du Thuyền phải thanh toán cho bà Lục Thị Nhung tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày xét xử 09/01/2026 là 1.827.850.036 đồng (*một tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn không trăm ba mươi sáu đồng*);

2. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần khách sạn Bến Du Thuyền phải hoàn trả cho bà Lục Thị Nhung số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*).

3. Về án phí: Bị đơn Công ty cổ phần khách sạn Bến Du Thuyền phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 103.175.373 đồng (*một trăm lẻ hai ba triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*).

4. Quy định chung:

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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

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 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. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án để đề nghị Toà án xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 1- Khánh Hoà;
- THADS tỉnh Khánh Hoà;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thanh Hải

