

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BẾN CÁT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 27/2021/DS-ST

Ngày: 27-5-2021

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 THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lại Thị Ngọc Bích.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lương Thanh Nhàn;

Bà Nguyễn Thị Ngân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 195/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020 về: “Tranh chấp hợp đồng mua căn hộ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2021/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần K.

Địa chỉ trụ sở: Số 26-27, Lô I, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tuấn M, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 26-27, Lô I, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh B.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020 - có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Hoàng Đình B, sinh năm 1977.

Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh T – Có đơn xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/5/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Tuấn M trình bày:*

Ngày 29/7/2010, Công ty Cổ phần K và ông Hoàng Đình B ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020. Theo hợp đồng, ông B mua của Công ty Cổ phần K căn hộ B3-5, tầng 3, lô B tại Chung cư P, phường T, thị xã B, tỉnh B với giá là 213.675.000 đồng. Đến ngày 24/3/2011, Công ty Cổ phần K và ông B ký Phụ lục hợp đồng số 28PM/PLHĐ/2011 về việc thay đổi tiến độ thanh toán thành 02 đợt, trong đó: Đợt 1 là 30% giá trị hợp đồng; đợt 2 là 70% giá trị hợp đồng, trả góp trong 10 năm với mức lãi suất 17,5%/năm. Nếu quá 45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, ông B chưa thanh toán tiền thì Công ty Cổ phần K có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông B đã thanh toán cho Công ty Cổ phần K với số tiền là 81.555.590 đồng, số tiền còn lại của hợp đồng ông B không thanh toán. Công ty Cổ phần K đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu ông B đóng tiền nhưng ông B vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Về phía Công ty Cổ phần K, mặc dù ông B không thanh toán tiền đợt 2 theo thỏa thuận, nhưng Công ty Cổ phần K vẫn hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho ông B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP261987, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH20007 cấp ngày 13/5/2014 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B. Đối với căn hộ, Công ty Cổ phần K chưa tiến hành thủ tục bàn giao cho ông B do ông B chưa thanh toán tiền.

Do ông B vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền, nên Công ty Cổ phần K khởi kiện yêu cầu như sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010 ký kết giữa Công ty Cổ phần K với ông Hoàng Đình B.

- Buộc ông B hoàn trả cho Công ty Cổ phần K căn hộ B3-5, tầng 3, lô B, chung cư P, phường T, thị xã B, tỉnh B.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP261987, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH20007 cấp ngày 13/5/2014 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B.

Đối với số tiền 81.555.590 đồng mà ông B đã thanh toán, căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 2.3 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng, các khoản giảm trừ do ông B vi phạm hợp đồng gồm:

- Vi phạm hợp đồng:  $213.675.000 \text{ đồng} \times 25\% = 53.418.750 \text{ đồng}$ .

- Bồi thường chi phí hoạt động hành chính:  $213.675.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.683.750 \text{ đồng}$ .

Tổng cộng là 64.102.500 đồng.

Như vậy, Công ty Cổ phần K hoàn trả cho ông B là: 81.555.590 đồng – 64.102.500 đồng = 17.453.090 đồng.

Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án, ông B đã đến Công ty Cổ phần K nhận lại số tiền 17.453.090 đồng theo Phiếu chi số PC0785/08/20 ngày 19/8/2020.

Nay Công ty Cổ phần K xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Đề nghị tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010 ký kết giữa Công ty Cổ phần K với ông Hoàng Đình B và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP261987, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH20007 cấp ngày 13/5/2014 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B.

- Đối với yêu cầu buộc ông B hoàn trả cho Công ty Cổ phần K căn hộ B3-5, tầng 3, lô B, chung cư P, phường T, thị xã B, tỉnh B, Công ty Cổ phần K xin rút lại vì Công ty chưa bàn giao và ông B hiện cũng không quản lý, sử dụng căn hộ trên.

- Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền án phí dân sự sơ thẩm công ty đồng ý chịu thay ông B.

*Theo Biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2021, ông Hoàng Đình B trình bày:* Giữa ông Hoàng Đình B với Công ty Cổ phần K có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010, do mua bán trả góp nên ông B vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Sau khi ký hợp đồng, ông B đã nhận căn hộ tuy nhiên hiện tại đã thanh lý hợp đồng đồng và Công ty Cổ phần K đã thu hồi lại căn hộ trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần K, ông B không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa:

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thời hạn thụ lý, giải quyết vụ án; việc cấp tổng đạt văn bản pháp luật và việc tuân thủ quy định pháp luật của người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

## [1] Về thủ tục tố tụng:

### 1.1 Về thẩm quyền:

Các đương sự tranh chấp giao dịch dân sự về hợp đồng mua bán căn hộ, căn hộ tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh B. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của các bên là “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

### 1.2. Về xác định người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP261987, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH20007 cấp ngày 13/5/2014 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này được cấp trên cơ sở hợp đồng mua bán căn hộ. Theo hướng dẫn tại Mục 2, Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.3. Bị đơn ông Hoàng Đình B có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông B.

## [2] Về chứng cứ

Tại phiên Tòa nguyên đơn thống nhất và đồng ý sử dụng chứng cứ nguyên đơn, bị đơn đã cung cấp cho Tòa án và chứng cứ do Tòa án thu thập trong quá trình tố tụng theo biên bản giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ ngày 20/4/2021 làm cơ sở giải quyết vụ án.

## [3] Về nội dung vụ án:

Xét hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010 và Phụ lục hợp đồng số 28PM/PLHĐ/2011 ngày 24/3/2011 giữa Công ty Cổ phần K và ông Hoàng Đình B là tự nguyện ký kết. Mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng đảm bảo các điều kiện được quy định tại các Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010 và Phụ lục hợp đồng số 28PM/PLHĐ/2011 ngày 24/3/2011 có hiệu lực pháp luật và ràng buộc trách nhiệm các bên tham gia ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông B đã thanh toán cho Công ty Cổ phần K với số tiền là 81.555.590 đồng. Số tiền còn lại phải thanh toán là 132.119.410 đồng. Tuy nhiên, ông B không tiếp tục thanh toán số tiền 132.119.410 đồng là vi phạm điều khoản thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ và Điều 1 của Phụ lục hợp đồng.

Ngày 28/5/2019, Công ty Cổ phần K ban hành Thông báo số 514/TB-KDPT về việc chấm dứt hợp đồng đối với ông B, theo đó Công ty Cổ phần K chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010 với ông B và hoàn trả ông B số tiền 17.453.090 đồng sau khi đã khấu trừ các khoản mà ông B vi phạm. Ngày 19/8/2020, ông B đã đến Công ty Cổ phần K nhận lại số tiền 17.453.090 đồng theo Phiếu chi số PC0785/08/20.

Như vậy, ông B đã nhận Thông báo số 514/TB-KDPT ngày 28/5/2019 và đã nhận lại số tiền 17.453.090 đồng theo Phiếu chi số PC0785/08/20 nghĩa là đã thống nhất việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần K về việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010 là có căn cứ chấp nhận. Do hợp đồng chính bị hủy nên Phụ lục hợp đồng số 28PM/PLHĐ/2011 ngày 24/3/2011 cũng bị hủy.

[4] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP261987, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH20007 cấp ngày 13/5/2014 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B: UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP261987, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH20007 cấp ngày 13/5/2014 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B là không có cơ sở chấp nhận; Hội đồng xét xử xét thấy chỉ cần kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận.

[5] Đối với yêu cầu buộc ông B hoàn trả cho Công ty Cổ phần K căn hộ B3-5, tầng 3, lô B, chung cư Phú Mỹ, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, Công ty Cổ phần K xin rút lại vì Công ty chưa bàn giao và ông B hiện cũng không quản lý, sử dụng căn hộ trên. Xét việc rút yêu cầu này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ đối với yêu cầu này.

[6] Về chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; phí trích lục hồ sơ: Số tiền 1.860.000 đồng, Công ty Cổ phần K đã nộp xong. Tại phiên tòa Công ty Cổ phần K đồng ý nộp và không yêu cầu ông B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn nên ghi nhận, ông B không phải hoàn trả số tiền 1.860.000 đồng cho Công ty Cổ phần K

[7] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần K đồng ý nộp thay ông Hoàng Đình B số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nên ghi nhận. Công ty Cổ phần K phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[8] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 Công ty Cổ phần K đối với bị đơn ông Hoàng Đình B:

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 150PM/HĐMB/2020 ngày 29/7/2010 và Phụ lục hợp đồng số 28PM/PLHĐ/2011 ngày 24/3/2011 được ký kết giữa Công ty Cổ phần K với ông Hoàng Đình B.

- Công ty Cổ phần K được quyền sở hữu, sử dụng căn hộ căn hộ B3-5, tầng 3, lô B, chung cư P, phường T, thị xã B, tỉnh B.

(Có kèm theo sơ đồ vị trí, diện tích sàn sử dụng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần K về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP261987, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH20007 cấp ngày 13/5/2014 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP261987, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH20007 cấp ngày 13/5/2014 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho ông Hoàng Đình B đối với căn hộ B3-5, tầng 3, lô B, chung cư P, phường T, thị xã B, tỉnh B.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần K về việc yêu cầu ông Hoàng Đình B bàn giao căn hộ B3-5, tầng 3, lô B, chung cư P, phường T, thị xã B, tỉnh B.

5. Về chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; phí trích lục hồ sơ: Đã giải quyết xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Đình B không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0047614 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần K có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Hoàng Đình B có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu: HSVA;VT.

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

**Lại Thị Ngọc Bích**