

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 275/2022/DS-PT

Ngày 09-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán  
căn hộ chung cư và tranh chấp hợp  
đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Ngọc N, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố 4, phường P, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Quỳnh G, sinh năm 1995; địa chỉ: số 100, đường số 6, khu phố 2, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 04/9/2020); có mặt ngày 01/12/2022.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH K; địa chỉ: phòng 1901, Tòa nhà SG Trade Center, số 37, đường Th, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Vương Công Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: Công ty TNHH Đuc&Partners, số 11G1, đường L, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 06/5/2021); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty cổ phần tập đoàn M; địa chỉ: số 110 đường L1, Phường 26, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà N1, chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1994; địa chỉ: số 110, đường L1, Phường 26, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh G; bị đơn Công ty TNHH K.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh G trình bày:*

Bà Đoàn Ngọc N và Công ty TNHH K (viết tắt Công ty) có ký 02 hợp đồng để mua căn hộ chung cư thuộc dự án khu nhà ở cao tầng Eden A, địa chỉ: đường 3/2 phường Lái Thiêu, thành phố A, cụ thể:

1. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020, có nội dung: Bà N mua căn hộ số 11, tầng 22 block A, diện tích 50.75m<sup>2</sup>, giá trị hợp đồng 1.297.556.562 đồng. Để đủ điều kiện đăng ký nguyện vọng mua căn hộ trên ngày 13/5/2019, bà N thanh toán cho Công ty số tiền 254.877.181 đồng tương đương 20% giá trị. Ngày 06/8/2019, bà N thanh toán tiếp số tiền 127.438.591 đồng tương đương 10%. Tổng cộng số tiền bà N thanh toán cho Công ty là 382.315.772 đồng tương đương 30%. Sau khi thanh toán được 30% giá trị, Công ty có tiến hành ký hợp đồng mua bán (năm 2019), sau đó Công ty có mượn lại hợp đồng với lý do để gom nhiều khách hàng ký cùng một lúc. Tuy nhiên năm ghi nhận trong hợp đồng là năm 2020 không phải năm 2019 và không điền ngày tháng.

2. Bản đăng ký nguyện vọng để đặt cọc mua căn hộ số 03, tầng 22, block B, diện tích 43,21m<sup>2</sup>, giá trị hợp đồng 855.554.720 đồng. Ngày 08/4/2019, bà Đoàn Ngọc N nộp số tiền 128.333.208 đồng tương đương 15%, ngày 13/5/2019 bà N nộp tiếp số tiền 42.777.736 đồng, tổng cộng 02 lần thanh toán là 171.110.944 đồng để đăng ký nguyện vọng đối với căn hộ block B của chung cư.

Ngày 21/3/2020, bà N nhận được bản hợp đồng mua bán cho căn hộ block A và đăng ký nguyện vọng cho căn hộ block B từ Công ty cổ phần tập đoàn M. Kể từ khi nộp tiền, ký hợp đồng mua bán cho căn hộ block A và đăng ký nguyện vọng cho căn hộ block B, nhận hợp đồng, bà N nhiều lần đôn đốc Công ty nhanh chóng hoàn thành tiến độ thi công để bà N thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng hạn và Công ty sớm bàn giao căn hộ nhưng công ty không thực hiện được với lý do còn vướng giấy tờ pháp lý nên Công ty trì hoãn các tiến độ thanh toán đối với khách hàng cho căn hộ block A và chưa ký hợp đồng mua bán cho căn hộ block B. Do Công ty đã vi phạm thời gian theo quy định tại phụ lục 02 của hợp đồng

mua bán và cũng không thông báo tiến độ thực hiện tiếp theo. Ngày 29/7/2020, bà N có đơn khiếu nại nhưng vẫn không được Công ty phản hồi. Ngoài ra, Công ty còn vi phạm nghiêm trọng về việc cung cấp văn đề pháp lý bằng văn bản theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 của hợp đồng. Căn cứ Điều 12 hợp đồng bà Đoàn Ngọc N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty TNHH K thanh toán cho bà N số tiền 854.293.316 đồng. Trong đó tiền thanh toán theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 là 512.071.428 đồng, bao gồm 382.315.772 đồng tiền đã thanh toán, phạt 10% giá trị hợp đồng tương đương 129.755.656 đồng và thanh toán cho bản đăng ký nguyên vọng ngày 08/4/2019 là 342.221.888 đồng (trong đó 171.110.944 đồng tiền cọc, 171.110.944 đồng tiền phạt cọc). Đồng thời chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 và bản đăng ký nguyên vọng ngày 08/4/2019 giữa bà Đoàn Ngọc N và Công ty TNHH K.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Vương Công Đ trình bày:*

Về hợp đồng mua bán căn hộ block A: Công ty thừa nhận có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 đối với bà Đoàn Ngọc N. Hợp đồng được ký kết vào năm 2020 khi bà N thanh toán được 30% nhưng không ghi ngày tháng. Thông qua Công ty Cổ phần tập đoàn M thì phía Công ty đã chuyển giao hợp đồng và bản đăng ký nguyên vọng cho khách hàng là bà N vào ngày 21/3/2020. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng và nhận được hợp đồng, bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho các đợt tiếp theo, đến khi công trình đã cất nóc từ tháng 4/2021 và đã tiến hành bàn giao căn hộ cho các khách hàng khác thì bà N vẫn không tiếp tục thanh toán. Căn cứ phụ lục 2 của hợp đồng về tiến độ thanh toán thì bà N đã vi phạm điều 2.a. Do đó, Công ty không chấp nhận yêu cầu của bà N đối với yêu cầu bồi thường số tiền 512.071.428 đồng. Căn cứ hợp đồng được các bên ký kết, Công ty đồng ý chấm dứt hợp đồng theo quy định. Khi chấm dứt hợp đồng, Công ty có quyền bán căn hộ này cho người mua khác, sau đó hoàn lại khoản tiền đã nhận cho bên mua, phạt vi phạm 10% giá trị hợp đồng và lãi phạt chậm 10%/năm trên số tiền đã nộp chậm. Tuy nhiên, trên tinh thần hỗ trợ, Công ty đồng ý trả lại 90% giá trị cho số tiền khách hàng đã thanh toán.

Đối với căn hộ B22-03: Theo bản đăng ký nguyên vọng ký ngày 08 tháng 04 năm 2019. Bà N có tạm đóng cho Công ty số tiền 171.110.944 đồng. Khi đó Công ty chưa có giấy phép mở bán căn hộ cho nên không thể ký hợp đồng mua bán với bà N. Nay, trên tinh thần hỗ trợ, nếu bà N không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty thì Công ty sẽ hoàn trả lại cho bà toàn bộ khoản tiền đã nhận 171.110.944 đồng, kèm theo khoản hỗ trợ lại suất theo lãi suất tiết kiệm 09%/năm (chín phần trăm/năm).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần tập đoàn M trình bày:*

Ngày 14/01/2018, giữa Công ty Cổ phần tập đoàn M (viết tắt Công ty M) và Công ty TNHH K có ký Hợp đồng môi giới số 01/2018/TT&PP- KDD- NM, theo đó, Công ty TNHH K giao cho Công ty M phân phối sản phẩm là 516 căn hộ tại khu nhà ở cao tầng Eden A tọa lạc tại thành phố A, tỉnh Bình Dương và Công ty M được hưởng lợi nhuận từ 516 căn hộ theo các hợp đồng và phụ lục đã ký kết không có trách nhiệm phải đền bù thay chủ đầu tư. Công ty M chịu trách nhiệm tìm kiếm khách hàng mua sản phẩm cho đến khi khách hàng giao dịch là khách hàng ký kết đặt cọc (cụ thể ở đây là bản đăng ký nguyện vọng) và có xác nhận giao dịch, lúc này các khách hàng mua căn hộ sẽ đóng tiền dần vào tài khoản chung chuyên thu của dự án và chủ đầu tư có trách nhiệm trả tiền cho các đối tác để hoàn thành dự án.

Đối với việc giao nhận tiền, khi sản phẩm đã có khách hàng giao dịch thì xuyên suốt nguồn tiền của căn hộ đó sẽ được nộp vào tài khoản chung theo hợp đồng đôi bên đã ký kết ngày 09/08/2018, Công ty M có quyền sử dụng và kiểm soát nguồn tiền. Công ty M được quyền hưởng lợi nhuận từ khu căn hộ khi căn hộ được đưa ra thị trường, chủ đầu tư cũng được nhận lợi nhuận cùng theo thỏa thuận trong hợp đồng + các phụ lục, chủ đầu tư chịu toàn bộ trách nhiệm pháp lý đối với người mua nhà và đối tác, tự chịu trách nhiệm trong việc đền bù do lỗi sai của chủ đầu tư với khách hàng và đối tác.

Trong việc bàn giao giấy tờ thì cũng như những khách hàng khác, sau khi Công ty D bàn giao giấy tờ thì đại diện nhân viên Công ty M cũng bàn giao cho khách hàng những giấy tờ, cụ thể đối với khách hàng bà N ngày 21/3/2020 ông Nguyễn Văn Q là nhân viên bán hàng của Công ty M tiến hành lập biên bản bàn giao cho bà N 01 (một) bản đăng ký nguyện vọng và 01 (một) hợp đồng mua bán. Đây là bản đăng ký nguyện vọng và hợp đồng mua bán đối với căn hộ A22-11 nên việc chủ đầu tư phải đền bù cho bà N là việc Công ty K phải tự thực hiện, không liên quan đến Công ty M. Vì vậy, Công ty M xác định không liên quan trong việc tranh chấp giữa bà N và Công ty K. Trường hợp có tranh chấp, Công ty M sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Ông Q là nhân viên bán hàng của Công ty M, ngày 21/3/2020 ông Q có tiến hành lập biên bản bàn giao cho bà N 01 (một) bản đăng ký nguyện vọng và 01 (một) hợp đồng mua bán. Đây là bản đăng ký nguyện vọng và hợp đồng mua bán đối với căn hộ A22-11 khu nhà ở cao tầng Eden A. Đối với việc giao nhận tiền, thanh toán như thế nào thì giữa bà N và Công ty K thực hiện. Vì vậy, ông Q xác định không liên quan trong việc tranh chấp giữa bà N và Công ty TNHH K. Ông Q có đơn yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình làm việc, hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty K thanh toán cho bà N số tiền 854.293.316 đồng, đồng thời đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 giữa bà N và Công ty K. Chấm dứt bản đăng ký nguyện vọng ngày 08/4/2019 giữa bà N và Công ty K.

Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 giữa bà N và Công ty K. Chấm dứt bản đăng ký nguyên vọng ngày 08/4/2019 giữa bà Đoàn Ngọc N và Công ty K. Đồng thời Công ty tự nguyện hoàn trả số tiền 344.084.195 đồng bà N đã thanh toán theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 và thanh toán 171.110.944 đồng cho bản đăng ký nguyên vọng ngày 08/4/2019 và lãi suất 09%/năm đối với số tiền 171.110.944 đồng thời gian tính lãi từ khi nhận tiền đến ngày xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 93, Điều 94, Điều 95 Luật nhà ở; Điều 14, Điều 24, Điều 25, Điều 26, Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản 2006; Điều 328, 402, 422, 428, 430, 440, 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Ngọc N đối với bị đơn Công ty TNHH K về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 và bản đăng ký nguyên vọng ngày 08/4/2019 giữa Công ty TNHH K và bà Đoàn Ngọc N.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH K về việc thanh toán cho bà Đoàn Ngọc N số tiền đã nhận 344.084.195 đồng (ba trăm bốn mươi bốn triệu không trăm tám mươi bốn nghìn một trăm chín mươi lăm đồng) theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020.

Công ty TNHH K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đoàn Ngọc N số tiền 342.221.888 đồng (ba trăm bốn mươi hai triệu hai trăm hai mươi một nghìn tám trăm tám mươi tám đồng), trong đó có 171.110.944 đồng tiền cọc và 171.110.944 đồng tiền phạt cọc.

Tổng cộng Công ty TNHH K có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Ngọc N số tiền  $(344.084.195 \text{ đồng} + 342.221.888 \text{ đồng}) = 686.306.083 \text{ đồng}$  (sáu trăm tám mươi sáu triệu ba trăm lẻ sáu nghìn không trăm tám mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công ty K được quyền sở hữu căn hộ số 11, tầng 22 block A, và căn hộ số 03, tầng 22, block B thuộc dự án khu nhà ở cao tầng Eden A, địa chỉ: đường 3/2 phường Lái Thiêu, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty TNHH K thanh toán số tiền 512.071.428 đồng (năm trăm mười hai triệu không trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/6/2022 bị đơn Công ty TNHH K có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bỏ phần tuyên xử bị đơn phải bồi thường 171.110.944 đồng cho nguyên đơn; ngày 09/6/2022, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã thanh toán cho căn A22-11 số tiền 382.315.772 đồng và phạt 10% giá trị hợp đồng tương đương 129.755.656 đồng, tổng cộng 512.071.428 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: các đương sự thừa nhận có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và giao kết mua bán căn hộ, đây là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; theo nội dung hợp đồng, thời gian bàn giao căn hộ là quý 3/2020, tính theo thỏa thuận là quý 1/2021 (Điều 3, Điều 8, mục b Điều 12); ngày 06/10/2020, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn không thanh toán theo đúng thỏa thuận, nên chưa đủ điều kiện phạt hợp đồng, kháng cáo không có căn cứ chấp nhận. Đối với kháng cáo của bị đơn, thời điểm ký giao dịch, bị đơn chưa đủ điều kiện ký hợp đồng, ngày 06/10/2020 nguyên đơn khởi kiện là quá thời hạn giao kết hợp đồng, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm ghi chưa chính xác về số tiền không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 167.987.233 đồng và tính lại án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q có yêu cầu giải quyết vắng mặt, Công ty cổ phần tập đoàn M

vắng mặt ngày 09/12/2022 không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Nội dung tranh chấp:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo bản đăng ký nguyện vọng ngày 08/4/2019, bà N có nguyện vọng tham gia đăng ký ưu tiên mua căn hộ B-22-03, tầng 22, thuộc block B, tại dự án Khu nhà ở cao tầng Eden – A (dự án căn hộ Visra Riverside) do Công ty K làm chủ đầu tư ngay khi chủ đầu tư hoàn thành các điều kiện và thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật (giao dịch) với giá 855.554.720 đồng; số tiền đăng ký nguyện vọng đảm bảo đảm bảo quyền ưu tiên theo giá bán tạm tính: thanh toán 128.333.208 đồng ngay khi ký kết bản đăng ký nguyện vọng, 42.777.736 đồng không quá 30 ngày kể từ ngày ký bản đăng ký nguyện vọng, tổng số tiền này sẽ được trừ vào đợt thanh toán đầu tiên khi ký hợp đồng mua bán căn hộ theo phụ lục thanh toán trong hợp đồng; cam kết biết rõ về tình trạng pháp lý của dự án trước khi đăng ký nguyện vọng mua căn hộ, cam kết bảo lưu nguyện vọng trong vòng 08 tám tháng kể từ ngày đăng ký, nếu trong vòng 08 tháng khi căn hộ đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán theo thông báo của chủ đầu tư mà bà N không thực hiện việc ký hợp đồng mua bán thì xem như bà N đơn phương tự ý hủy bỏ việc đăng ký này, chủ đầu tư không phải hoàn trả lại số tiền đã thanh toán cho bà N. Bản đăng ký nguyện vọng này được Công ty K xác nhận: ký hợp đồng mua bán căn hộ theo nguyện vọng của khách hàng đã đăng ký chậm nhất là 08 tháng kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào bản đăng ký nguyện vọng này khi căn hộ đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật; nếu quá thời hạn trên mà dự án không đủ điều kiện giao dịch hoặc chủ đầu tư không tiến hành ký hợp đồng mua bán dù dự án đã đủ điều kiện giao dịch thì chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận và đền bù số tiền tương ứng với khoản tiền đã nhận cho việc đăng ký nguyện vọng căn hộ đã đăng ký. Bà N đã thanh toán được 128.333.208 đồng ngay khi ký kết bản đăng ký nguyện vọng và ngày 13/5/2019 thanh toán 42.777.736 đồng (bút lục số 16, 17, 18), tổng cộng 171.110.944 đồng.

Theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (về việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai) dự án khu nhà ở cao tầng Eden – A (căn hộ vista riverside) năm 2020 (không ghi ngày tháng) giữa Công ty K (bên bán) và bà N (bên mua), phụ lục 01, phụ lục 02, phụ lục 03, có nội dung: hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đối với căn hộ số 11, tầng 22, block A (gọi tắt A-22-11), diện tích sử dụng 50.75m<sup>2</sup> với giá 1.297.556.562 đồng; thời hạn bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến quý 3 năm 2020, việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho bên mua; tiến độ thanh toán hợp đồng thành 06 đợt: đợt 1 (30%), thời điểm thanh toán hoàn tất móng cọc; đợt 2 (10%), thời điểm thanh toán xong sàn bê tông tầng 3; đợt 3 (10%), thời điểm thanh toán xong sàn bê tông tầng 7; đợt 4 (10%), thời điểm thanh toán xong sàn bê tông tầng 12; đợt 4 (10%), thời điểm thanh toán xong sàn bê tông tầng 12; đợt 5 (05%), thời điểm thanh toán xong sàn bê tông tầng 18; đợt 6 (05%), thời điểm thanh toán xong

sàn bê tông tầng 24; đợt 7 (25% và 02% phí bảo trì căn hộ) khi thông báo bàn giao căn hộ; đợt 8 (05%) khi nhận chủ quyền. Bà N đã thanh toán cho Công ty K 30% giá trị hợp đồng, số tiền 382.315.772 đồng.

Giữa nguyên đơn và bị đơn đều xác định có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 và bản đăng ký nguyện vọng ngày 08/4/2019, các bên đã giao nhận số tiền 553.426.716 đồng. Việc bàn giao hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và bàn giao bản đăng ký nguyện vọng cho khách hàng là do Công ty M thực hiện trên cơ sở Hợp đồng môi giới số 01/2018/TT&PP-KDD- NM giữa Công ty K, Công ty M và khách hàng. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo công văn số 3272/SXD-QLN ngày 27/8/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương, thể hiện: về hồ sơ dự án xây dựng công trình có biên bản nghiệm thu hoàn thành mục công trình phần móng công trình khu nhà ở cao tầng Eden - A ngày 14/01/2020; về tiến độ triển khai dự án thì chủ đầu tư cơ bản đã hoàn thành phần móng và tầng hầm, đang thi công kết cấu phần thân tầng 4 và đã được Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công công trình khu nhà ở cao tầng Eden – A tại Văn bản số 390/CPN-QLXD/L1 của Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng. Ý kiến của Sở Xây dựng: Công trình khu nhà ở cao tầng Eden - A do Công ty K làm chủ đầu đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

[2.2] Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 19; khoản 5, 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 118; điểm a khoản 1 Điều 119, Điều 121 Luật Nhà ở; khoản 3 Điều 12, khoản 3 Điều 13, Điều 16, các Điều 21, 23, 24, 55, 57, 58 Luật Kinh doanh bất động sản thì hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện.

Nguyên đơn, xác định chỉ thanh toán được 30% giá trị hợp đồng của căn hộ chung cư số A-22-11, nguyên đơn không tiếp tục thanh toán theo thỏa thuận là do Công ty vi phạm tiến độ thi công. Ngoài lời trình bày, thì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bị đơn vi phạm tiến độ thi công hạng mục công trình theo thỏa thuận. Tại các biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình ngày 10/9/2010, ngày 02/11/2020, ngày 06/01/2021, ngày 01/4/2021 giữa chủ đầu tư Công ty K, đơn vị thi công Công ty Cổ phần Xây dựng số 5, đơn vị thi công giám sát Công ty Cổ phần Khoa học công nghệ Bách khoa Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện đã chấp nhận nghiệm thu các hạng mục như: ngày 10/9/2020 nghiệm thu phần khung bê tông cốt thép từ tầng 2 đến tầng 7, ngày 02/11/2020 nghiệm thu phần khung – sàn bê tông cốt thép từ tầng 8 đến tầng 12, ngày 06/01/2021 nghiệm thu phần khung – sàn bê tông cốt thép từ tầng 13 đến tầng 18, ngày 01/4/2021 nghiệm thu phần khung – sàn bê tông cốt thép từ tầng 19 đến mái, theo các biên bản này thì dự án đã tiến hành theo thỏa thuận của hai bên tương ứng với nghĩa vụ thanh toán của bên mua được quy định tại mục 5 Điều 3 của hợp đồng và được viện dẫn tại phụ lục 02 của hợp đồng: “*Đợt thanh toán: đợt 1: khi hoàn tất móng cọc, ký hợp đồng mua bán căn hộ (bao gồm tiền đặt cọc, giữ chỗ, đăng ký nguyện*



vọng) tỷ lệ thanh toán 30%; đợt 2: xong sàn bê tông tầng 3, trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ, tỷ lệ thanh toán 10%; đợt 3: xong sàn bê tông tầng 7, trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ, tỷ lệ thanh toán 10%...”. Căn cứ vào phụ lục thanh toán bà N có trách nhiệm thanh toán các đợt tiếp theo khi công ty thi công đến các hạng mục như phụ lục hợp đồng, thỏa thuận giữa các bên là hợp đồng song vụ được quy định tại khoản 1 Điều 402 Bộ luật Dân sự. Thực tế, khi công ty đã thi công và nghiệm thu đến hạng mục từ tầng 2 đến tầng 7, thì bà N phải có nghĩa vụ thanh toán 10% giá trị cho đợt thanh toán thứ 2 và ngày 10/9/2020 Công ty đã thông báo cho bà N về việc thanh toán tiền mua căn hộ vào ngày 30/9/2020 nhưng bà N không thanh toán. Như vậy, bà N cho rằng công ty đã vi phạm về tiến độ thi công nên không thanh toán các đợt tiếp theo là không có cơ sở. Về trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng, tại Điều 12 của hợp đồng, các bên thỏa thuận: nếu bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán vượt quá 90 ngày thì bên bán hoàn trả số tiền bên mua đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản gồm: lãi phạt nộp chậm 10%/năm, tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 10% giá trị hợp đồng; nếu bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ đúng theo tiến độ thỏa thuận nhưng quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày bàn giao theo thỏa thuận mà bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ thì bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán cộng thêm khoản tiền phạt tương đương 10% tổng giá trị hợp đồng. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 90% số tiền đã nhận tương đương 344.084.195 đồng, sau khi đã trừ 10% số tiền đã nhận là phù hợp theo thỏa thuận với các bên, không trái với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận bị đơn trả lại cho nguyên đơn 344.084.195 đồng là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Công ty thanh toán số tiền 512.071.428 đồng, bao gồm 382.315.772 đồng tiền đã thanh toán, phạt 10% giá trị hợp đồng tương đương 129.755.656 đồng là có cơ sở chấp nhận một phần đối với số tiền 344.084.195 đồng, không có cơ sở chấp nhận số tiền còn lại 167.987.233 đồng.

[2.3] Đối với bản đăng ký nguyện vọng ngày 08/4/2019 mua căn hộ số 03, tầng 22, block B:

Theo nội dung bản đăng ký nguyện vọng nêu trên, thì khi bà N lập bản đăng ký nguyện vọng là để bà N được mua căn hộ chung cư, khi có đủ điều kiện quy định và chủ đầu tư cam kết giữ căn hộ không bán cho người thứ ba, Công ty cam kết chậm nhất là 08 tháng kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào bản đăng ký nguyện vọng mà dự án không đủ điều kiện giao dịch hoặc chủ đầu tư không tiến hành ký hợp đồng mua bán thì chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận và đền bù số tiền tương ứng với khoản tiền đã nhận, đây là giao dịch giữa các bên theo quy định tại Điều 116, 119 Bộ luật Dân sự. Thời điểm các bên đăng ký và xác nhận vào bản đăng ký nguyện vọng thì dự án khu nhà cao tầng Eden – A chưa được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương có văn bản trả lời đủ điều kiện được bán hay cho phép huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, sau khi có công văn số 3272/SXD-QLN ngày 27/8/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương trả lời bị đơn có đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai, thì hai bên không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Nguyên đơn cho rằng bị đơn không thông báo ký hợp đồng theo thỏa thuận

nên yêu cầu chấm dứt thỏa thuận, bị đơn cho rằng, nguyên đơn không có tiền để nộp 256.666.416 đồng tương đương 30% giá trị hợp đồng, nên hai bên không ký hợp đồng. Như vậy, theo thỏa thuận thì thời hạn các bên ký hợp đồng đã quá 08 tháng, Công ty cũng không có thông báo về việc đã quá 08 tháng mà hợp đồng không ký kết được cho nguyên đơn, các bên cũng không có thỏa thuận lại thời gian cụ thể để tiến hành ký hợp đồng. Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất chấm dứt giao dịch nêu trên. Căn cứ Điều 123, 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự thì giao dịch giữa hai bên là vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, Công ty đã nhận của bà N 171.110.944 đồng, thì có trách nhiệm trả lại số tiền này cho bà N. Căn cứ theo thỏa thuận Công ty là người có lỗi nên phải chịu đền bù số tiền tương ứng với khoản tiền đã nhận 171.110.944 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 171.110.944 và tiền phạt 171.110.944 đồng, tổng cộng 342.221.888 đồng, là có căn cứ.

[2.4]. Đối với hợp đồng giữa Công ty TNHH K và Công ty cổ phần tập đoàn M, trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[2.5] Về áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 93, Điều 94, Điều 95 Luật nhà ở quy định về trách nhiệm phá dỡ nhà ở, yêu cầu khi tháo dỡ nhà ở, cưỡng chế phá dỡ nhà ở để giải quyết vụ án là chưa phù hợp, cần điều chỉnh lại.

[2.6] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán 512.071.428 đồng đối với căn hộ A22-11, gồm 382.315.772 đồng đã giao và phạt 10% giá trị hợp đồng tương đương 129.755.656 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận bị đơn trả lại 344.084.195 đồng nhưng phần quyết định lại tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 512.071.428 đồng là chưa chính xác cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Từ phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên, luật áp dụng, mức án phí.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 5 Điều 19; khoản 5, 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 118; điểm a khoản 1 Điều 119, Điều 121 Luật Nhà ở; khoản 3 Điều 12, khoản 3 Điều 13, Điều 16, các Điều 21, 23, 24, 55, 57, 58 Luật Kinh doanh bất động sản.

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Ngọc N và yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K.

1.1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Ngọc N đối với bị đơn Công ty TNHH K về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 (không ngày tháng) và giao dịch về căn hộ số 03, tầng 22, block B thuộc dự án khu nhà ở cao tầng Eden A, địa chỉ: đường 3/2 phường L, thành phố A, tỉnh Bình Dương theo bản đăng ký nguyện vọng ngày 08/4/2019 giữa Công ty TNHH K và bà Đoàn Ngọc N.

Công ty TNHH K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đoàn Ngọc N số tiền đã nhận 344.084.195 đồng, theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-22-11/HĐMB/EDEN/2020 (không ngày tháng).

Công ty TNHH K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đoàn Ngọc N số tiền 342.221.888 đồng (tiền cọc 171.110.944 đồng, tiền phạt cọc 171.110.944 đồng), theo bản đăng ký nguyện vọng ngày 08/4/2019.

Tổng cộng Công ty TNHH K có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Ngọc N số tiền 686.306.083 đồng (sáu trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm linh sáu nghìn, không trăm tám mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công ty K được quyền sở hữu căn hộ số 11, tầng 22 block A, và căn hộ số 03, tầng 22, block B thuộc dự án khu nhà ở cao tầng Eden A, địa chỉ: đường 3/2 phường Lái Thiêu, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

1.1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Ngọc N về việc buộc bị đơn Công ty TNHH K thanh toán số tiền 167.987.233 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi ba đồng).

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đoàn Ngọc N phải chịu số tiền 8.399.362 đồng (tám triệu ba trăm chín mươi chín nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng), được khấu trừ vào số tiền 19.114.399 đồng tiền tạm ứng án phí, còn trả lại cho bà N 10.715.037 đồng (mười triệu bảy trăm mười lăm nghìn không trăm ba mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án

phí đã nộp đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0053907 ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Công ty TNHH K phải chịu số tiền 31.452.243 đồng (ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi ba đồng).

## 2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Đoàn Ngọc N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002762 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương (bà Nguyễn Thị Quỳnh G nộp thay).

Trả cho Công ty TNHH K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002746 ngày 29/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương (bà Nguyễn Hoàng L nộp thay).

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 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.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố A;
- TAND thành phố A;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**