TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 289/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
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 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Ngọc Phương;

2. Ông Huỳnh Hoàng Thuận.

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Nguyễn Đình Giang, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 190/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 244/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Văn P, sinh năm 1984; thường trú: 54/57/12/14 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (này là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Đ; địa chỉ: 4 Đường L, tổ B, khu phố A, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức P1, sinh năm: 2002, thường trú: 8A2, khu phố B, phường B, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: số F L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Công ty Cổ Phần D; địa chỉ: F L, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- Công Ty Cổ Phần D1, địa chỉ: B N, Phường A, Quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Đoàn Văn P trình bày:*

Ông Đoàn Văn P có nhu cầu mua căn hộ nên tìm hiểu và được biết đến dự án chung cư A (Tecco F) địa điểm 401/1 đường L, tổ B, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, mã sản phẩm: CH-17-16; tầng 17; giá trị sản phẩm (chưa bao gồm VAT) là: 1.513.694.936 đồng thuộc của chủ đầu tư Công ty TNHH Đ là chủ đầu tư.

Tháng 10/2021 ông P có liên hệ Công Ty Cổ Phần D1 là đơn vị phân phối của bị đơn để ký bản đăng ký nguyện vọng đặt cọc giữ chỗ 50 triệu cho Công Ty Cổ Phần D1.

Sau đó vào ngày 05/12/2021 Công ty Cổ Phần D có liên hệ ông P yêu cầu ký thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm vì họ cho rằng là chủ đầu tư dự án trên và yêu cầu ông P chuyển số tiền 150 triệu (theo giấy báo của ngân hàng số phiếu 141/12 và chuyển khoản ngày 23/12/2021). Theo thỏa thuận tại điều 1 Khoản 1.3 thảo thuận trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký hoặc thời gian này có thể rút ngắn, gia hạn trong vòng 03 tháng tổng cộng là 09 tháng công ty cam kết sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông Đoàn Văn P. Tuy nhiên, quá thời hạn theo thỏa thuận, ông Đoàn Văn P có liên hệ với Công ty D bằng hình thức trực tiếp, gửi gmail để hỏi tiến độ dự án.

Ngày 05/09/2022 là ngày hết hạn thoả thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm để đi tới ký hợp đồng mua bán nhưng pháp lý Công ty D vẫn đủ, Chung cư vẫn chưa đậy được nắp hầm. Nhưng Công ty D vẫn không hoàn trả lại cho khách hàng số tiền đã đặt cọc.

Ngày 14/09/2022 Công ty D thông báo số 08/TB-TFH/TCR về việc cập nhật thông tin giấy tờ để tiến hành kí hợp đồng mua bán, ông Đoàn Văn P đã làm theo yêu cầu và gửi đủ cho Công ty D, nhưng Công ty D không kí hợp đồng mua bán theo thông báo đã ký.

Ngày 27/12/2022 Công ty D thông báo số 27/CV-TFH/TCR về việc điều chỉnh thời gian kí hợp đồng mua bán sau rằm tháng giêng âm lịch 2023 nhưng Công ty D không kí hợp đồng mua bán theo thông báo đã ký.

Ngày 24/05/2023 Công ty Đ gửi thông báo số 26/TB-APL về việc "Kí kết thỏa thuận đặt cọc" với Công ty Đ vì Công ty D không phải là Chủ đầu tư dự án nên Thỏa thuận quyền ưu tiên mua kí lúc đầu phải được kí lại và đóng thêm tiền cho đủ 30%.

Ngày 16/06/2023 Công ty Đ gửi Email thông báo về việc yêu cầu kí thỏa thuận đặt cọc. Ông Đoàn Văn P thấy Công ty Đ ép khách hàng đóng 30% khi chưa kí HĐMB là điều bất hợp lý vì theo quy định kí HĐMB thì chủ đầu tư mới được thu của khách hàng 30% nên ông Đoàn Văn P phản hồi ngày 19/06/2023 là không đồng ý.

Ngày 06/07/2024 Công ty Đ gửi thông báo số 49/CV-APL về việc nếu khách hàng không đồng ý kí HĐMB thì sẽ điều chỉnh giá bán. Đến ngày 03/8/2023 Công ty D liên hệ ông Đoàn Văn P yêu cầu ký lại thỏa thuận đặt cọc với Công ty Đ vì đó là chủ đầu tư với lý do nếu không ký sẽ bị thu hồi lại thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm và bị mất cọc số tiền 200.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc ký ngày 03/8/2023 tại Điều 2, ông Đoàn Văn P đã thanh toán số tiền đợt 2 là 254.108.418 đồng cho bị đơn bằng hình thức chuyển khoản ngày 16/8/2023, theo thỏa thuận trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký thời hạn đặt cọc các bên sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ, tuy nhiên đến thời hạn bị đơn không ký hợp đồng mua bán, ông Đoàn Văn P đã liên hệ công ty nhưng không được.

Ông Đoàn Văn P có nhận các gmail các thông báo và văn bản của Công ty T và Công ty Đ, tuy nhiên ông Đoàn Văn P thanh toán đủ 30% và có gửi gmail phản hồi cho Công ty T và Công ty Đ và có yêu cầu cung cấp hồ sơ pháp lý để tiến hành ký hợp đồng

mua bán căn hộ, tuy nhiên họ vẫn không phản hồi, sau đó ông Đoàn Văn P có tìm hiểu về dự án trên chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép tại thời ký kết các thỏa thuận đặt cọc theo giấy phép xây dựng được Sở X cấp ngày 01/6/2022. Hiện nay dự án này chưa đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán và được đưa vào hoạt động và có dấu hiệu gian dối, ép buộc khách hàng và mất uy tín. Ông Đoàn Văn P không còn mong muốn tiếp tục với dự án.

Do đó, nguyên đơn ông Đoàn Văn P khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

-Yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại số tiền 454.108.481 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn thanh toán ngày 31/11/2025.

* *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền bị đơn Công ty TNHH Đ trình bày*:

Bị đơn công ty TNHH Đ thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữa công ty và ông Đoàn Văn P có kết ký thỏa thuận đặt cọc, Công ty đã nhận của ông P tổng số tiền 454.108.481 đồng và các bên chưa ký hợp đồng mua bán, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý thanh toán cho ông Đoàn Văn P số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 31/11/2025 và đề nghị tòa án tuyên hủy Thỏa thuận đặt cọc ngày 03/8/2023 ký kết giữa công ty TNHH Đ và nguyên đơn ông Đoàn Văn P.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau về toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Đoàn Văn P khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại số tiền đăth cọc mua bán căn hộ nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn có trụ sở tại 4 Đường L, tổ B, khu phố A, phường A, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 16 – thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận, ngày 03/8/2023, ông Đoàn Văn P và Công ty TNHH Đ đã ký thỏa thuận đặt cọc số 446/TFH/TTĐC-TECCO-APL dự án chung cư A (Tecco F) nguyên đơn đã đặt cọc số tiền: 454.108.481 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4]Về nội dung vụ án:

Dự án chung cư A (Tecco F) địa điểm 401/1 đường L, tổ B, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương chủ đầu tư là Công ty TNHH Đ (gọi tắt Công ty Đ), nhà phân phối dự án là Công ty Cổ Phần D (gọi tắt công ty D). Ngày 05/12/2021 giữa

công ty cổ phần D và ông Đoàn Văn P có ký thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm do công ty cổ phần D phân phối, thỏa thuận này có hiệu lực trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký, số tiền đảm bảo mua căn hộ là 200.000.000 đồng. Ngày 24/05/2023 Công ty Đ gửi thông báo số 26/TB-APL về việc "Kí kết thỏa thuận đặt cọc" với Công ty Đ vì Công ty D không phải là Chủ đầu tư. Đến ngày 03/8/2023 nguyên đơn ký thỏa thuận đặt cọc với Công ty Đ và đã thanh toán số tiền 254.108.418 đồng theo thỏa thuận trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký thời hạn đặt cọc sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ.

Xét, Ngày 05/12/2021 giữa công ty cổ phần D và ông Đoàn Văn P có ký thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm do công ty cổ phần D phân phối thuộc dự án chung cư A (Tecco F). Tại thỏa thuận đặt cọc ngày 03/8/2023 tại Điều 2 mục 2.2 điểm i quy đinh: "*Đợt 1: Bên B thanh toán 200.000.000 đồng ngay sau khi ký Thỏa Thuận hoặc được bù trừ từ khoản Tiền Đảm Bảo tại Thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm đã xác lập với Công ty Cổ phần D (nếu có*)". Do đó có căn cứ xác nhận thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm do công ty cổ phần D việc ký với ông P là được sự đồng ý của công ty Đ. Mặt khác, thỏa thuận đảm bảo quyền ưu tiên mua sản phẩm ký ngày 05/12/2021 giữa công ty cổ phần D và ông Đoàn Văn P đã chấm dứt sau khi ông P ký thỏa thuận đặt cọc ngày 03/8/2023 với Công ty Đ.

[5] Tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án Công ty TNHH Đ đồng ý thanh toán cho ông Đoàn Văn P số tiền 400.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán số tiền vào ngày 31/11/2025 và yêu cầu Tòa án chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ký kết ngày 03/8/2023 giữa công ty TNHH Đ và ông Đoàn Văn P. Xét thấy, nhằm giải quyết triệt để nội dung vụ án và các bên đương sự đã thống nhất trả tiền nên việc các đương sự yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 03/8/2023 là có căn cứ và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[5] Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chịu án phí 400.000.000 đồng đối với chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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. Tuy nhiên do các đương sự thỏa thuận với nhau về án phí, ông Đoàn Văn P tự nguyện chịu 5.000.000 đồng. Công ty TNHH Đ phải chịu 15.300.000 đồng nên Hội dồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29, 92 144, 147, 227, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 122, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

1. Ghi nhận sự tự nguyện giữa nguyên đơn ông Đoàn Văn P và bị đơn Công ty TNHH Đ về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

2. Buộc Công ty TNHH Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn P số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn thanh toán vào ngày 31/11/2025.

3. Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 03/8/2023 giữa Công ty TNHH Đ và ông Đoàn Văn P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Văn P tự nguyện chịu 5.000.000 đồng án phí được trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000778 ngày 15 tháng 02 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông Đoàn Văn P số tiền 6.082.170 đồng

- Công ty TNHH Đ phải chịu 15.300.000 đồng.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

6. 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./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh.;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Kim Hạnh