

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 409/2026/DS – ST
Ngày: 19/06/2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Quỳnh Mai Trinh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Võ Thị Thanh Thu

2/ Bà Huỳnh Thị Khả Tú

- Thư ký Tòa án: Bà Trần Thị Nguyệt Nga - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hồ Thị Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 426/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 347/2026/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 270/2026/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2026 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Đường Thành Đ**, sinh năm 1975

CCCD số: 079075019737

Địa chỉ: **3 Đặng Văn N**, (**Phường A**, quận **P cũ**), phường **P**, Tp ..

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1990 (có mặt)

2. Ông **Võ Trường A**, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: **Căn hộ . Chung cư B, A Vành đai T, phường A, Tp .**

(Theo Giấy ủy quyền số 003355, quyền số 06/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2025)

Bị đơn: Bà **Đỗ Thị Ngọc M**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

CCCD số: 089183013101

Thường trú: 1789 Khóm M, (phường M, TP . cũ), phường L, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đ3 (B)

Trụ sở: Tháp B, 194 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Địa chỉ chi nhánh Thủ Thiêm: 33-33A, Trần Nãi, Bình An 2, phường An Khánh, Tp.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công Bảo T (có đơn xin vắng mặt)
(Theo quyết định ủy quyền số 1983/QĐ-BIDV.THTH ngày 23/12/2025)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn A trình bày:

Ngày 23/05/2025, ông Đường Thành Đ và bà Đỗ Thị Ngọc M đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, TP ., số công chứng: 004665 quyền số 05/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà và đất tại địa chỉ: 7 ấp H, xã B huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số: 601, tờ bản đồ số: 5) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: B1 (số vào sổ cấp GCN” CH01369) do UBND huyện H cấp ngày 28/11/2011. Giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất là 15.700.000.000 đồng, tuy nhiên do bà M không đủ tiền mua nhà nên bà M có thực hiện thủ tục vay vốn của Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh T2 (gọi tắt là Ngân hàng Đ3) – Chi nhánh T2 với số tiền 12.500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ngân hàng sẽ giải ngân vào tài khoản của ông Đ mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3 nhưng sẽ phong tỏa cho đến khi Bên Mua hoàn tất thủ tục cập nhật biến động sang tên, ký Hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo Biên bản thống nhất phương thức thanh toán ngày 23/5/2025 được ký kết giữa ông Đ, bà M và Ngân hàng.

Sau khi ký hợp đồng ông Đ đã bàn giao toàn bộ giấy tờ cho phía bà M để làm thủ tục cập nhật sang tên. Tuy nhiên, ông Đ chưa bàn giao nhà đất và bà M chưa thanh toán giá trị chuyển nhượng đầy đủ cho ông Đ. Sau đó, bà M đã làm thủ tục đăng ký biến động ngày 27/05/2025 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H nhưng đến ngày 30/05/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, nay là Văn phòng đăng ký đất đai số 21- Thành phố Hồ Chí Minh không công nhận việc nhận chuyển nhượng của bà M và thực hiện việc cập nhật nội dung: “Chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Ngọc M, CCCD số 039183013101, theo hồ sơ 004832.CN.015”, không có giá trị pháp lý”. Do bên mua không thực hiện thủ tục cập nhật biến động dẫn đến không thể ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, không thể thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm nên đến nay Ngân hàng đã tiến hành thu hồi toàn bộ số tiền đã giải ngân cho bà M vay. Vì vậy, ông Đ chưa nhận được tiền chuyển nhượng từ bà M.

Đối với số tiền 3.200.000.000 đồng mà bà M khai có đặt cọc và trả trước cho ông Đ, ông Đ trình bày thực tế ông không nhận được số tiền này. Tài liệu, chứng cứ bản chính liên quan số tiền này do bị đơn, ngân hàng đang giữ, phía ông Đ không có.

Sau đó, ông Đ đã nhiều lần liên hệ bà M để yêu cầu ký công chứng thoả thuận huỷ bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà M không thực hiện, làm cho ông Đ không thể chuyển nhượng lại cho bất kỳ bên thứ ba nào khác, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Xét thấy, bà M đã không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông Đ, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo thoả thuận, làm cho ông Đ không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng và thuộc trường hợp huỷ bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông Đường Thành Đ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên huỷ bỏ Hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) ký giữa ông Đ1 Thành Đại và bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 23/05/2025 tại Văn phòng C, số công chứng: 004665 quyền số 05/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: xã B, huyện H. Về hậu quả của việc huỷ hợp đồng, cụ thể đối với số tiền bà M đã trả trước cho ông Đ, ông Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2026 bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc M trình bày:

Bà thừa nhận đã ký với ông Đ1 Thành Đại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, TP., số công chứng: 004665 quyền số 05/2025TP/CC-SCC/HĐGD để mua nhà và đất tại địa chỉ: 7 ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số: 601, tờ bản đồ số: 5) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: B1 (số vào sổ cấp GCN” CH01369) do UBND huyện H cấp ngày 28/11/2011. Giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất là 15.700.000.000 đồng, tuy nhiên do bà M không đủ tiền mua nhà nên bà M có thực hiện thủ tục vay vốn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3 – Chi nhánh T2 với số tiền 12.500.000.000 đồng. Các bên thoả thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ngân hàng sẽ giải ngân vào tài khoản của ông Đ mở tại Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh T2 nhưng sẽ phong toả cho đến khi bà M hoàn tất thủ tục cập nhật biến động sang tên, ký Hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm. Sau khi ký Hợp đồng ông Đ đã bàn giao toàn bộ giấy tờ cho phía bà M để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, bà thừa nhận ông Đ chưa giao nhà đất và bà M chưa thanh toán giá trị chuyển nhượng đầy đủ cho ông Đ do bị bắt. Đối với phần cập nhật biến động ngày 30/5/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, nay là Văn phòng đăng ký đất đai số 21- Thành phố Hồ Chí Minh: “Chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Ngọc M, CCCD số 039183013101, theo hồ sơ 004832.CN.015”, không có giá trị pháp lý”. Bà thống nhất, không có ý kiến gì do lúc đó bà bị công an bắt nên mọi thủ tục không hoàn thành. Bà thống nhất với lời khai của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3.

Trước khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, bà có đặt cọc và trả trước cho ông Đ số tiền 3.200.000.000 đồng nhưng không nhớ rõ thời gian. Tài liệu về việc giao nhận số tiền này bản chính bà chưa cung cấp được. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý huỷ

bỏ Hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) ký giữa ông Đ và bà **Đỗ Thị Ngọc M** ngày 23/05/2025 tại **Văn phòng C**, số công chứng: 004665 quyền số 05/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: **xã B, huyện H**. Tòa án đã thông báo, giải thích về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng theo Điều 427 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, về hậu quả của việc hủy hợp đồng, cụ thể đối với số tiền bà **M** đã trả trước cho ông **Đ**, bà **M** sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

*Tại bản tự khai ngày 24/12/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP Đ3** có đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Công Bảo T** trình bày:*

Ngày 23/05/2025, bà **Đỗ Thị Ngọc M** bắt đầu quan hệ tín dụng tại **Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh T2** (gọi tắt là Ngân hàng Đ3) theo các thông tin như sau: Mục đích vay: Thanh toán tiền mua BĐS tại thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ **xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh**. Số tiền vay: 12,500,000,000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng). Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là bất động sản tại thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ **xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BH804028, số vào sổ cấp GCN: CH01369 do **UBND huyện H** cấp ngày 28/11/2011. **B** đã tiến hành giải ngân số tiền 12,500,000,000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào tài khoản thanh toán của bên bán (Ông **Đường Thành Đ**) mở tại Ngân hàng Đ3 và tạm khóa toàn bộ số tiền 12,500,000,000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng) nhằm đảm bảo cho việc mua bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ **xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BH804028, số vào sổ cấp GCN: CH01369, do **UBND huyện H** cấp ngày 28/11/2011 căn cứ theo biên bản thống nhất phương thức thanh toán ngày 23/05/2025 giữa ông **Đường Thành Đ**, bà **Đỗ Thị Ngọc M** và **Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh T2**. Tuy nhiên, trong quá trình sang tên cập nhật trên giấy chứng nhận, ngân hàng nhận được thông báo từ bên bán biết được ngày 30/5/2025, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện H**, nay là Văn phòng đăng ký đất đai số 21- Thành phố Hồ Chí Minh: “Chuyển nhượng cho bà **Đỗ Thị Ngọc M**, CCCD số 039183013101, theo hồ sơ 004832.CN.015”, không có giá trị pháp lý”. Vì vậy, căn cứ vào biên bản thống nhất phương thức thanh toán ngày 23/5/2025, ngân hàng đã tiến hành thủ tục trích nợ số tiền 12.500.000.000 đồng từ tài khoản của ông **Đ** đã mở tại Ngân hàng để thu hồi nợ của bà **M** và có thông báo bằng văn bản cho ông **Đ**.

Hiện tại khoản vay nêu trên của bà **M** đã được tất toán, Ngân hàng và bà **M** không còn bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến khoản vay nêu trên nữa. Xuyên suốt quá trình cho vay, thu nợ Ngân hàng đều tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật và sự thỏa thuận giữa các bên. Do đó, việc ông **Đ** khởi kiện bà **M** không liên quan đến Ngân hàng. Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8-Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự về thủ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải, tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng và đầy đủ quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 425, 427 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đường Thành Đ.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ 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:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn lựa chọn nơi thực hiện hợp đồng tại thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: **xã B, Thành phố Hồ Chí Minh** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Tòa án đã triệu tập, tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng bị đơn vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[3] Xét các yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Xét Hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2025 được ký kết giữa ông **Đường Thành Đ** và bà **Đỗ Thị Ngọc M** tại **Văn phòng C, TP .**, số công chứng: 004665 quyền số 05/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà và đất tại địa chỉ: **7 ấp H, xã B huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** (thuộc thửa đất số: 601, tờ bản đồ số: 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **B1** (số vào sổ cấp GCN” CH01369) do **UBND huyện H** cấp ngày 28/11/2011 là đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định khoản 3 Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Điều 160, 161, 163, 164 Luật Nhà ở năm 2023 nên có giá trị pháp lý.

[3.2] Giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất là 15.700.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bà **M** không đủ tiền mua nhà nên bà **M** có thực hiện thủ tục vay vốn của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3 – Chi nhánh T2** với số tiền 12.500.000.000 đồng. Theo Biên bản thống nhất phương thức thanh toán ngày 23/5/2025 được ký kết giữa ông **Đ**, bà **M** và **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3**, các bên thoả thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ngân hàng sẽ giải ngân vào tài khoản của ông **Đ** mở tại Ngân hàng Đ3 nhưng sẽ phong tỏa cho đến khi bà **M** hoàn tất thủ tục cập nhật biến động sang tên, ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong quá trình làm thủ tục cập nhật sang tên vì có đơn xin rút hồ sơ sang tên thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: **xã B, Thành phố Hồ Chí Minh** nên ngày 30/5/2025, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện H**, nay là Văn phòng đăng ký đất đai số 21- Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số: B1 (số vào sổ cấp GCN” CH01369) nội dung “Chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Ngọc M, CCCD số 039183013101, theo hồ sơ 004832.CN.015”, không có giá trị pháp lý”. Do đó, theo khoản 3 Điều 1 Biên bản thống nhất phương thức thanh toán ngày 23/5/2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3 – Chi nhánh T2 đã tiến hành thủ tục trích nợ số tiền 12.500.000.000 đồng từ tài khoản của ông Đ đã mở tại Ngân hàng để thu hồi nợ của bà M và có thông báo bằng văn bản cho ông Đ.

[3.3] Xét thấy bà M đã không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông Đ, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng làm cho ông Đ không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng và thuộc trường hợp hủy bỏ hợp đồng theo điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự nên ông Đ được quyền yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng. Bà Đỗ Thị Ngọc M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, TP., số công chứng: 004665 quyền số 05/2025TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2025. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.4] Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

Điều 427 Bộ luật dân sự quy định:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản...”

Ngày 30/5/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, nay là Văn phòng đăng ký đất đai số 21- Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: B1 (số vào sổ cấp GCN” CH01369) nội dung “Chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Ngọc M, CCCD số 039183013101, theo hồ sơ 004832.CN.015”, không có giá trị pháp lý” nên ông Đường Thành Đ vẫn là người được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông Đại hiện cũng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: B1 (số vào sổ cấp GCN” CH01369) do UBND huyện H cấp ngày 28/11/2011 và vẫn đang quản lý, sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Còn đối với số tiền ông Đ và bà M đã giao nhận trước, vì các bên không có yêu cầu Tòa án giải quyết, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa. Tòa án cũng đã giải thích cho nguyên đơn, bị đơn về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo Điều 427 Bộ luật dân sự, nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hủy bỏ hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét theo Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương

sự được khởi kiện một vụ án khác về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đường Thành Đ** và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Bị đơn phải chịu nhưng ông Đ tự nguyện thi hành thay cho bà **M**, HĐXX ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 khoản 2 Điều 423, khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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; Danh mục án phí, lệ phí tòa án được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đường Thành Đ

Tuyên hủy bỏ Hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) ký giữa ông Đường Thành Đ và bà **Đỗ Thị Ngọc M** ngày 23/05/2025 tại **Văn phòng C**, số công chứng: 004665 quyển số 05/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 601, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: **xã B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Các đương sự được quyền khởi kiện một vụ án khác về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn đồng), ông Đường Thành Đ tự nguyện thi hành cho bà **Đỗ Thị Ngọc M**, căn trừ số tạm ứng án phí ông Đ đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0024955 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Đ** đã thi hành xong.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- Các đương sự;
- VSKND KV8-TP.HCM;
- Phòng THADS KV8-TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Phạm Quỳnh Mai Trinh