

Bản án số: 1004/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

- Bà Hoàng Thị Kim Yến
- Bà Lâm Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 402/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 390/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 399/2025/QĐST-DS ngày 9 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Đức T, sinh năm 1989

Địa chỉ: 248/10/26 đường K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 248/10/26 đường K, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Trịnh Thị Kim Đ, sinh năm 1966

Địa chỉ: 100F đường D, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 100F đường D, phường W, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Hoàng Hạnh D, sinh năm 1990

Địa chỉ: 248/10/26 đường K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 248/10/26 đường K, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2 Ông Huỳnh Nam, sinh năm 1967

Địa chỉ: 100F đường D, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 100F đường D, phường W, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3 Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1987

3.4 Bà Trần Thị Thu D, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Căn hộ lầu 1, phòng số 2, số 113/6 đường V, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: Lầu 1, phòng số 2, số 113/6 đường V, Phường P, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5 Cháu Trần Ngọc Gia H, sinh ngày 28/01/2019

3.6 Cháu Trần Anh D1, sinh ngày 10/6/2023

Cùng địa chỉ: Căn hộ lầu 1, phòng số 2, số 113/6 đường V, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: Lầu 1, phòng số 2, số 113/6 đường V, Phường P, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Ngọc Gia Hân, cháu Trần Anh Dũng: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1987 (cha) và Trần Thị Thu D, sinh năm 1987 (mẹ).

3.7 Trung tâm Quản lý nhà và Giám định X

Trụ sở: 255 đường F, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 255 đường F, phường C, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lý Thanh L; Chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 10528/GUQ-TTQLNGĐXD-PC ngày 03/9/2025): Ông Trịnh Hồng P, sinh năm 1995.

3.8 Công ty TNHH MTV Dịch vụ X

Trụ sở: 310 đường Z, phường Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 310 đường Z, Phường V, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc T; Chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 06/UQ-DVCI ngày 22/8/2025): Ông Trương Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 06/6/2022, Đơn sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/7/2022 của Nguyên đơn – ông Phạm Đức T (sau đây gọi là Nguyên đơn) cùng trình bày của Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án thì: Ngày 16/4/2018, Nguyên đơn có ký với bà Trịnh Thị Kim Đ (sau đây gọi là Bị đơn) hợp đồng mua bán căn hộ lầu 1, phòng số 2, số 113/6 đường V, Phường P, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Nguyên đơn đồng ý mua căn hộ trên với giá 700.000.000đ, Nguyên đơn đã giao 600.000.000đ cho Bị đơn và nhận nhà. Theo

thỏa thuận trong hạn 1 năm Bị đơn phải cung cấp hồ sơ giấy tờ cho Nguyên đơn, Nguyên đơn sẽ trả Bị đơn 100.000.000đ, nhưng quá thời hạn thỏa thuận Bị đơn không đưa sổ hồng cho Nguyên đơn. Tại thời điểm mua bán Nguyên đơn biết căn hộ trên thuộc sở hữu nhà nước nhưng Bị đơn và hàng xóm nói Bị đơn là người được ưu tiên mua lại căn hộ nên Nguyên đơn đồng ý mua. Nguyên đơn có trả tiền thuê nhà cho Trung tâm quản lý nhà và giám định Xây dựng (sau đây gọi là Trung tâm) do Trung tâm nhiều lần gửi thông báo đóng tiền nhà nhưng Nguyên đơn không liên lạc được với Bị đơn nên đã chủ động đóng tiền nhà. Trước đây Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán Bị đơn phải hoàn trả cho Nguyên đơn 600.000.000đ. Nay Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn 600.000.000đ.

Ông Trịnh Hồng P là người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm trình bày: Ông ghi nhận ý kiến của Nguyên đơn trình bày, Trung tâm sẽ có ý kiến gửi cho Tòa án sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hoàng Hạnh D trình bày: Bà là vợ của Nguyên đơn, cùng chung ý kiến với Nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Thu D, đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Trần Ngọc Gia H, cháu Trần Anh D1 trình bày: Ông bà là người quen của vợ chồng Nguyên đơn, từ năm 2020 đến nay gia đình ông bà cư trú tại căn hộ lầu 1, phòng số 2, số 113/6 đường V, Phường P, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông bà không có ý kiến gì về việc khởi kiện của Nguyên đơn, đồng ý với mọi quyết định của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Bị đơn, ông Huỳnh N, bà Nguyễn Hoàng Hạnh D vắng mặt; Ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Thu D, đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Trần Ngọc Gia H, cháu Trần Anh D1 vắng mặt.

Nguyên đơn – ông Phạm Đức T trình bày: Ông xin rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện mua bán nhà giữa ông và Bị đơn đã ký ngày 16/4/2018, chỉ yêu cầu Bị đơn phải trả ngay cho ông 600.000.000đ.

Ông Trịnh Hồng P là người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm trình bày: Căn hộ lầu 1, phòng số 2, số 113/6 đường V, Phường P, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh Trung tâm đang quản lý, vận hành theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND Thành phố. Với yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Trương Văn H là người đại diện theo ủy quyền của Công ty trình bày: Giữa Bị đơn và Công ty có ký nhiều Hợp đồng cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn hộ lầu 1, phòng số 2, số 113/6 đường V, Phường P, quận J,

hợp đồng cuối cùng hai bên ký kết là Hợp đồng số 2/23/P.7/HĐ ngày 16/5/2019. Hiện nay toàn bộ hồ sơ pháp lý của căn hộ trên đã được Công ty bàn giao về Trung tâm để tiếp nhận, quản lý vận hành theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND Thành phố. Với yêu cầu của Nguyên đơn Công ty không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyên đơn và Bị đơn ngày 16/4/2018 vô hiệu; Buộc Bị đơn trả cho Nguyên đơn 600.000.000đ; Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán giữa Nguyên đơn và Bị đơn ngày 16/4/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”, tài sản tranh chấp ở quận Tân Bình (cũ) nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn có mặt; Ông Trịnh Hồng P là người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm có mặt; Ông Trương Văn H là người đại diện theo ủy quyền của Công ty có mặt; Bà Nguyễn Hoàng Hạnh D có đơn xin vắng mặt; Ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Thu D, đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Trần Ngọc Gia H, cháu Trần Anh D có đơn xin vắng mặt; Bị đơn, ông Huỳnh N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn, bà Hạnh D, bà

Thu D, ông Đ, ông N theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải trả 600.000.000đ tiền mua bán nhà. Xét thấy:

Căn cứ Giấy xác nhận bán căn hộ chung cư ngày 16/4/2018 giữa Nguyên đơn và Bị đơn thì Bên bán (Bị đơn) bán lại căn hộ phòng số 2, diện tích 30,8m² tại chung cư 113/6 đường V, Phường P, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bên mua (Nguyên đơn) với giá 700.000.000đ. Bên bán đã nhận thanh toán 02 đợt với tổng số tiền 600.000.000đ từ bên mua, sau khi ký hợp đồng Bên mua đã nhận nhà.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện căn hộ trên thuộc sở hữu Nhà nước, trước đây Công ty quản lý, sau này do Bị đơn quản lý, sử dụng theo các Hợp đồng cho thuê giữa Công ty và Bị đơn, hợp đồng cho thuê cuối cùng là Hợp đồng ngày 16/5/2019, thời hạn thuê 5 năm. Từ ngày 21/10/2022 đến nay căn hộ trên hiện do Trung tâm tiếp nhận, quản lý vận hành theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND Thành phố (Biên bản giao nhận hồ sơ, tài liệu số 3452/BB-QLNGĐXD ngày 21/10/2022).

Khoản h Điều 127 Luật nhà ở quy định các trường hợp thu hồi, cưỡng chế nhà ở thuộc tài sản công như sau: “Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, coi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua”.

Như vậy, căn hộ trên là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước, Bị đơn được quyền quản lý, sử dụng căn hộ trên theo Hợp đồng thuê đã ký kết với Công ty. Tuy nhiên, căn cứ các quy định nêu trên thì việc Bị đơn (Bên thuê tài sản công) đã tự ý bán tài sản đi thuê cho Nguyên đơn (Bên mua tài sản) theo Giấy xác nhận bán căn hộ chung cư ngày 16/4/2018 là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, nên hợp đồng mua bán căn hộ ngày 16/4/2018 giữa Nguyên đơn và Bị đơn vô hiệu.

Như phân tích ở trên thì có đủ căn cứ xác định Bị đơn đã nhận của Nguyên đơn 600.000.000đ. Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: “... các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...” nên Nguyên đơn có trách nhiệm trả nhà cho Bị đơn, Bị đơn có trách nhiệm trả tiền đã nhận cho Nguyên đơn. Tuy nhiên, hợp đồng cho thuê căn hộ giữa Công ty và Bị đơn hết thời hạn thuê vào ngày 16/4/2024, nên buộc Nguyên đơn trả nhà cho Bị đơn là không phù hợp quy định của pháp luật. Thực tế, thì từ ngày 21/10/2022 đến nay căn hộ trên do Trung tâm quản lý, Trung tâm không có yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét. Do đó HĐXX chỉ buộc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn 600.000.000đ.

[5] Đối với việc rút yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ngày 16/5/2019 của Nguyên đơn.

Xét thấy: Việc rút yêu cầu của Nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của Nguyên đơn.

[6] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả ngay 600.000.000đ. Xét thấy: Yêu cầu này của Nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[7] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Nguyên đơn 2.500.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 28.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; điểm c Khoản 1 Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 123; Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản h Điều 127 Luật nhà ở năm 2023;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1, 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Phạm Đức Tài.

1.1 Tuyên bố Giấy xác nhận bán căn hộ chung cư ngày 16/4/2018 giữa ông Phạm Đức T và bà Trịnh Thị Kim Đ vô hiệu.

1.2 Buộc bà Trịnh Thị Kim Đ hoàn trả cho ông Phạm Đức T số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

1.3 Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Đức T về việc buộc bà Trịnh Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ lầu 1, phòng số 2 chung cư số 113/6 đường V, Phường P, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là căn hộ lầu 1, phòng

số 2 chung cư số 113/6 đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy xác nhận bán căn hộ chung cư ngày 16/4/2018.

2/ Đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

3/ Về án phí: Bà Trịnh Thị Kim Đ phải chịu 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Phạm Đức T 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0031769 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Kể từ ngày ông Phạm Đức T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Trịnh Thị Kim Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5/ Thời hạn thi hành: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6/ Địa điểm thi hành: Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

7/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

8/ Về quyền kháng cáo: Ông Phạm Đức T, Trung tâm Quản lý nhà và Giám định X, Công ty TNHH MTV Dịch vụ C được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trịnh Thị Kim Đ, ông Huỳnh N, bà Nguyễn Hoàng Hạnh D, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Thu D, cháu Trần Ngọc Gia H, cháu Trần Anh D được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

9/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 4 – Tp.HCM;
- THA Dân sự khu vực 4 - Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Mai Hương