TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10-TP.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: 1238/2025/DS-ST
Ngày: 23/9/2025.
V/v Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Giàu
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mành Kim Ngọc.
2. Bà Đặng Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tp. Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 287/2024/TLST- DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 221/2025/QĐXX-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, Quyết định tạm hoãn phiên tòa số: 242/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trần Thị Á năm 1953(vắng mặt)

Địa chỉ: I đường B , phường B (phường A, Quận F cũ), Tp .

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ấ – Giấy ủy quyền số 003183 ngày 10/4/2024 của Văn phòng C. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: B Đường D, KDC J, phường P (phường P, Quận G cũ), Tp ..

Bị đơn: Bà Nguyễn Thanh T năm 1965 (vắng mặt)

Thường trú: 24 đường số B, phường B, (phường A, Quận F cũ), Tp ..

Địa chỉ: Số A The Manor N, phường T (Phường B, quận B cũ), Tp .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thiện N, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: C T, phường B (Phường G, Quận F cũ), Tp ..

- Công ty cổ phần M. (vắng mặt)

Địa chỉ: C Tòa nhà S, số C T, phường S (phường N, Quận A cũ), Tp ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu chứng cứ và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày nội dung như sau: Ngày 25/12/2014, giữa bên mua bà Trần Thị Á1 và bên bán bà Nguyễn Thanh T1 có ký Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà thể hiện nội dung thỏa thuận như sau: đối tượng mua bán là Căn hộ chung cư số I Lô A chung cư M, phường B (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh với giá thỏa thuận là 860.000.000 đồng.

Ngày 25/12/2014, bà T1 và ông N đã nhận đủ tiền cọc là 100.000.000 đồng. Ngày 15/01/2015, bà T1 đã nhận số tiền: 680.000.000 đồng. Ngày 15/01/2015, bà Á1 thay bà T1 nộp 5% số tiền: 30.00.000 đồng cho Công ty M1. Tổng số tiền bà T1 đã nhận của bà Á1 là: 810.000.000 đồng. Bên mua còn giữ lại của bên bán là 50.000.000 đồng, số tiền này bên mua sẽ trả cho bên bán sau khi ra ký thủ tục công chứng nhận giấy chủ quyền và sang tên cho bên bán.

Theo thỏa thuận, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở, trong thời hạn 15 ngày, bên bán phải ra phòng C1 ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng cho bên mua, nếu không bà T1 phải bồi hoàn gấp đôi số tiền 860.000.000 đồng mà bên mua đã giao cho bà T1 khi nhận nhà. Căn hộ chung cư S Lô A, phường B (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh đã được bàn giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2015. Hiện nay nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 071819 vào sổ cấp GCN: CH03507 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 05/05/2015 cho bà Nguyễn Thanh T1. Nguyên đơn đã nhiều lần thông báo cho bà T1 việc phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bị đơn không hỗ trợ nguyên đơn làm thủ tục mua bán công chứng để được cập nhật sang tên cho nguyên đơn như đã thỏa thuận.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau đây:

Bà Trần Thị Á1 đề nghị được sang tên cập nhật đăng ký biến động đối với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 071819 vào sổ cấp GCN: CH03507 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 05/05/2015 cho bà Nguyễn Thanh T1.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 25/12/2014 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị T2 và bên mua là bà Trần Thị Á1.

Công nhận Căn hộ chung cư số I Lô A, phường B (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Á1. Bà Trần Thị Á1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký sang tên, cập nhật, cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền theo quy định.

Nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho bà T2 số tiền 50.000.000 đồng theo hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà. Chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thanh T1, Công ty Cổ phần M1 và ông Nguyễn Thiện N vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án nên không thu được lời khai và không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật không vi phạm tố tụng. Đại diện Viện kiểm sát cho rằng việc khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở phù hợp quy định pháp luật. Bên cạnh đó, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại của hợp đồng mua bán là 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiênToà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà, bất động sản tọa lạc tại phường B - Thành phố hồ Chí Minh. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15ngày 27/6/2025 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực. Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án. Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 10 -Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bà Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Thiện N và Công ty cổ phần M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Ngày 31/12/2007, Công ty cổ phần M1 và bà Nguyễn Thanh T1 có ký hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số 9.03 Lô A, phường B (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích căn hộ là 120.92 m^2, giá mua bán là 776.548.240 đồng. Công ty đã hoàn tất việc bàn giao căn hộ cho bà Nguyễn Thanh T1.

[4] Ngày 25/12/2014, giữa bà Trần Thị Á1 và bà Nguyễn Thanh T1 ký Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà thể hiện nội dung thỏa thuận như sau: đối tượng mua

bán là Căn hộ chung cư số I Lô A chung cư M, phường B (phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 120.92 m^2 với giá mua bán là 860.000.000 đồng.

[5] Ngày 25/12/2014, bà T1 và ông N đã nhận đủ tiền cọc là 100.000.000 đồng. Ngày 15/01/2015 bà T1 đã nhận số tiền: 680.00.000 đồng. Ngày 15/01/2015 bà Á1 thay bà T1 nộp 5% số tiền là 30.000.000 đồng cho Công ty M1. Tổng số tiền bà T1 đã nhận của bà Á1 là 810.000.000 đồng như xác nhận của bà T1 ngày 19/01/2015. Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 15/12/2014 về việc mua bán Căn hộ chung cư số I Lô A, phường B (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh chưa đảm bảo hình thức của hợp đồng mua bán nhà, chưa tiến hành thủ tục công chứng, chứng thực. Mặc dù chưa hoàn tất về thủ tục theo quy định nhưng bà Á1 đã giao cho vợ chồng bà T1 và ông N số tiền tổng cộng là 810.000.000 đồng, bà Á1 nợ còn lại bà T1 số tiền là 50.000.000 đồng như biên nhận ngày 19/01/2015.

[6] Theo quy định tại Điều 668 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì giao dịch dân sự tranh chấp hợp đồng mua bán nhà cụ thể là Căn hộ chung cư S Lô A chung cư M, phường B (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết quan hệ tranh chấp. Căn hộ chung cư số 9.03 Lô A đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 071819 vào sổ cấp GCN: CH03507 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 05/05/2015 bà Nguyễn Thanh T1 và không có thế chấp cho tổ chức cá nhân nào khác. Theo hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà tại Điều 2 thì khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán ra ký tên mua bán tại phòng C1. Theo thỏa thuận ngày 19/01/2015 khi ra công chứng, ký tên chuyển quyền tại phòng công chứng thì bà Á1 trả số tiền 50.000.000 đồng cho bà T1. Mặc dù Căn hộ chung cư số 9.03 Lô A đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 071819, vào sổ cấp GCN: CH03507 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 05/05/2015 cho bà Nguyễn Thanh T1 nhưng bà T1 không thực hiện nội dung của thỏa thuận tiến hành thủ tục công chứng cho bà Á1.

[7] Theo quy định của pháp luật tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Cụ thể bà Á1 đã giao cho bà T1 số tiền 810.000.000 đồng/860.000.000 đồng của thỏa thuận mua bán nhà tức là hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán đã thực hiện xong. Bà Á1 đã vào ở Căn hộ chung cư số 9.03 Lô A chung cư Mỹ Thuận từ năm 2015, không có sự tranh chấp hoặc ý kiến từ phía vợ

chồng bà T1 và ông N, Công ty cổ phần M1. Vì vậy có đủ căn cứ để xác định bà T1 và ông N đã nhận số tiền 810.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán, vợ chồng bà T1 biết việc chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng nhà đã nhận và quản lý, sử dụng nhà công khai, Công ty cổ phần M1 biết mà không có ý kiến phản đối thì phải xác định đồng ý với việc chuyển nhượng nhà, nên việc bà Á1 đề nghị công nhận hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đối với số tiền 50.000.000 đồng theo thỏa thuận khi hai bên tiến hành thủ tục công chứng thì bà Á1 thanh toán cho bà T1, vì thế bà Á1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho bà T1.

[9] Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bà Nguyễn Thanh T1 phải chịu chi phí tố tụng.

[10] Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 129, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Á1.

1.1 Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ký ngày 25/12/2014 giữa bà Nguyễn Thanh T1 và bà Trần Thị Á1 đối với việc mua bán Căn hộ chung cư số 9.03 Lô A, phường B (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 071819 vào sổ cấp GCN: CH03507 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 05/05/2015 cho bà Nguyễn Thanh T1 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Bà Trần Thị Á1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Căn hộ chung cư S Lô A, phường B (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 071819 vào sổ cấp GCN: CH03507 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 05/05/2015 cho bà Nguyễn Thanh T1 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Bà Trần Thị Á1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thanh T1 số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4 Chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thanh T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Á1 số tiền 10.000.000 (Mười triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Bà Nguyễn Thanh T1 phải chịu án phí số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.2. Bà Trần Thị Á1 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.900.000 (Mười tám triệu chín trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0028241 ngày 10/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8 cũ.

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

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), người được thi hành án, 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 năm 2008 (đã 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND TP . HCM.
- VKSNDKV10-TP . HCM.
- Phòng TP . HCMV10-TP.HCM.
- Các đương sự.
- Lưu: VT, hs.

Lê Văn Giàu