

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- HUẾ
THÀNH PHỐ H

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

Bản án số: 08/2026/DS – ST.

Ngày: 02/02/2026.

*“V/v tranh chấp tuyên bố Biên
bản thoả thuận vô hiệu và giải
quyết hậu quả của giao dịch
dân sự vô hiệu”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trục và bà Hồ Thị Phi Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thị Mỹ Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 - Huế.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Huế tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Nguyên Thông – Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1- Huế (số F đường N, phường T, thành phố H) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2024/TLST-DS ngày 12/4/2024 về việc “Tranh chấp tuyên bố Biên bản thoả thuận vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2026/QĐST-DS ngày 19/01/2026, giữa:

Nguyên đơn:

- Ông Hoàng Ngọc T, sinh năm 1972; địa chỉ: Lô D đường T, tổ E, khu vực C, phường V, thành phố H; có mặt.

- Bà Trần Thị Mai H, sinh năm 1972; địa chỉ: Lô D đường T, tổ E, khu vực C, phường V, thành phố H; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Tạ Thị H1; sinh năm 1993; địa chỉ liên hệ: C N, phường V, thành phố H; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn P, sinh năm 1965 – Luật sư Văn phòng L (HUELAW); địa chỉ liên hệ: C N, phường V, thành phố H; có mặt.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ.

Địa chỉ trụ sở cũ: Đường số G, khu đô thị M, phường A, thành phố H.

Địa chỉ trụ sở mới: Lô K, đường số A, khu đô thị M, phường A, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng P1, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2023 cùng các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và quá trình tố tụng tại Tòa án, phía nguyên đơn trình bày:

Ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H là vợ chồng hợp pháp. Do có nhu cầu mua nhà ở thuộc Khu đô thị M, phường A, thành phố H (nay là phường A, thành phố H), ông T và bà H đã liên hệ với Công ty Cổ phần Đ để giao dịch mua nhà ở. Trong quá trình trao đổi, thương lượng, ông Hoàng Ngọc T là người đại diện cho vợ chồng để làm việc với Công ty Cổ phần Đ; hai bên thống nhất việc mua căn nhà có mã căn O-SH21-2.

Ngày 09/3/2022, Công ty Cổ phần Đ với ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H ký kết Biên bản thỏa thuận số 110/TMGH/BBTT, trong đó bên A (bên bán) là Công ty Cổ phần Đ và bên B (bên mua) là ông Hoàng Ngọc T. Theo nội dung Biên bản thỏa thuận, ông Hoàng Ngọc T đồng ý nộp số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để đăng ký mua 01 (một) căn nhà có các đặc điểm: Mã căn O-SH21-2, vị trí tại đường số A, diện tích đất 102,0 m², tổng diện tích sàn xây dựng 395,9 m²; giá bán dự kiến của căn nhà là 11.801.959.000 đồng (Mười một tỷ tám trăm linh một triệu chín trăm năm mươi chín nghìn đồng).

Mặc dù Biên bản thỏa thuận ghi đại diện bên B là ông Hoàng Ngọc T, nhưng phần ký tên trong Biên bản do bà Trần Thị Mai H ký. Nguyên đơn xác nhận số tiền dùng để giao dịch mua căn nhà nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà H, do đó phía Công ty Cổ phần Đ chỉ yêu cầu một trong hai vợ chồng đại diện ký tên, không bắt buộc phải đúng người đứng tên bên B trong Biên bản thỏa thuận.

Kèm theo Biên bản thỏa thuận số 110/TMGH/BBTT ngày 09/3/2022 là bảng tính giá bán nhà thô dự kiến (lô: O-SH21-2 đường số A), việc thanh toán được thực hiện theo nhiều đợt, cụ thể như sau:

Ngày 09/02/2022: Khách hàng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng;

Đợt 1 (ngày 18/3/2022): Khách hàng nộp đợt 1 trong vòng 10 ngày (từ ngày đặt cọc), thanh toán 5% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 390.098.000 đồng;

Đợt 2 (ngày 18/4/2022): Khách nộp tiếp đợt 1 trong vòng 30 ngày, thanh toán 10% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 1.180.196.000 đồng;

chuyển Hợp đồng mua bán đã ký kết đến Ngân hàng để giải ngân, thanh toán 50% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 5.900.980.000 đồng;

Đợt 3: Khi có thông báo xây xong tầng 3, khách hàng thanh toán 10% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 1.180.196.000 đồng;

Đợt 4: Khi có thông báo nhận nhà, khách hàng thanh toán 15% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 1.770.294.000 đồng;

Đợt 5: Khi có thông báo làm sổ, khách hàng thanh toán 5% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 590.097.000 đồng.

Tổng số tiền khách hàng phải thanh toán theo các đợt nêu trên là 11.801.959.000 đồng, tương ứng 100% giá trị hợp đồng.

Vợ chồng ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ với tổng số tiền 1.770.294.000 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi triệu hai trăm chín mươi tư nghìn đồng); cụ thể: Ngày 08/3/2022, thanh toán số tiền 200.000.000 đồng; ngày 22/3/2022, thanh toán số tiền 390.098.000 đồng; ngày 20/4/2022, thanh toán số tiền 1.180.196.000 đồng thể hiện tại Sổ chi tiết công nợ ngày 05/5/2022.

Theo nội dung Biên bản thỏa thuận, các bên thống nhất đến ngày 18/4/2022 sẽ ký kết Hợp đồng mua bán đối với căn nhà có đặc điểm nêu trên. Tuy nhiên, đến thời điểm ngày 18/4/2022, Công ty Cổ phần Đ không thực hiện việc ký kết Hợp đồng mua bán vì lý do tại thời điểm này Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án. Ngoài ra, theo Bảng tính giá bán nhà thô dự kiến (lô O-SH21-2, đường số A), các bên thỏa thuận việc thanh toán tiền mua nhà được thực hiện theo tiến độ, trong đó đợt thanh toán thứ 3 với số tiền 590.098.000 đồng (Năm trăm chín mươi triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng), tương đương 5% giá trị căn nhà, chỉ được thực hiện sau khi hai bên ký kết Hợp đồng mua bán và khi công trình xây dựng hoàn thành tầng 3 theo thông báo của Công ty. Mặc dù chưa ký kết Hợp đồng mua bán, công trình xây dựng cũng chưa hoàn thành tầng 3, nhưng Công ty Cổ phần Đ vẫn gửi Thông báo số 118/2023/TB-TMGH ngày 21/02/2023 yêu cầu vợ chồng ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H tiếp tục thanh toán số tiền của đợt thanh toán thứ 3.

Theo Công văn số 3387/SXD-QLN&TTBĐS ngày 16/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh T (nay là Sở Xây dựng thành phố H), Công ty Cổ phần Đ chỉ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai kể từ ngày 16/9/2023. Như vậy, phải đến 01 năm 06 tháng 07 ngày kể từ thời điểm ký kết Biên bản thỏa thuận ngày 09/3/2022 thì Công ty Cổ phần Đ mới được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Do đó, tại thời điểm ký kết Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022, Công ty Cổ phần Đ chưa đủ điều kiện pháp lý để đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh

doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, đồng thời chưa có văn bản của Sở Xây dựng xác nhận nhà ở đủ điều kiện được bán. Ngoài ra, số tiền 1.770.294.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là khoản tiền trả trước theo Bảng tính giá bán nhà thô dự kiến. Tuy nhiên, việc thu tiền này không được thực hiện thông qua Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 69 Luật Nhà ở, do tại thời điểm thu tiền, Công ty Cổ phần Đ chưa đủ điều kiện mở bán. Theo khoản 1 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, trường hợp chủ đầu tư ký kết hợp đồng huy động vốn không đúng quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở thì không được pháp luật công nhận. Do đó, việc Công ty Cổ phần Đ ký kết Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022 để thu tiền của khách hàng khi chưa đủ điều kiện mở bán là hành vi vi phạm điều cấm của pháp luật.

Chính vì những lý do trên, nguyên đơn đã nhiều lần gửi thông báo đến bị đơn về việc không đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn Shophouse O-SH21-2 ở khu Đô thị M và yêu cầu hoàn trả số tiền bị đơn đã nhận là 1.770.294.000 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi triệu hai trăm chín mươi tư nghìn đồng).

Ngày 22/12/2025, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2023 đối với yêu cầu “buộc Công ty cổ phần Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền lãi theo lãi suất tiền gửi 5,5%/năm của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N tạm tính từ ngày 20/4/2022 đến khi giải quyết xong vụ án. Số tiền tạm tính từ ngày 20/4/2022 cho đến ngày khởi kiện 02/11/2023 là 146.049.255 đồng (1.770.294.000 đồng x 5,5% lãi suất/01 năm x 01 năm 06 tháng)”.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022 được ký kết giữa Công ty cổ phần Đ với ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; buộc Công ty cổ phần Đ phải trả lại cho ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H số tiền 1.770.294.000 đồng đã nhận từ ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Tạ Thị H1: Thống nhất như ý kiến trình bày của ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Văn P – Luật sư Văn phòng L (HUELAW): Luật sư thống nhất như ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 123, 131, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 55 Luật nhà ở năm 2014; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày

09/3/2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.770.294.000 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ đã được Tòa án thông báo về nội dung yêu cầu khởi kiện, thông báo về các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, triệu tập yêu cầu đến Tòa án để tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa, nhưng trong suốt quá trình tố tụng bị đơn vắng mặt, tại phiên tòa lần thứ hai bị đơn tiếp tục vắng mặt, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I- Huế phát biểu ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 49, 63 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, (sửa đổi bổ sung năm 2025).

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thư ký phiên tòa: Đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 51, 237 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, (sửa đổi bổ sung năm 2025).

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; bị đơn không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm theo Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27, Điều 28, Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 55, Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 68, 69 Luật nhà ở năm 2014; Điều 19 Nghị Định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; 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; đề nghị giải quyết vụ án theo hướng:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H đối với yêu cầu: Buộc công ty cổ phần Đ phải bồi thường thiệt hại cho ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H số tiền lãi tính từ ngày 20/4/2022 đến khi giải quyết xong vụ án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H:

- Tuyên bố Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022 được ký giữa bà Trần Thị Mai H và công ty Cổ phần Đ về việc: đăng ký mua căn nhà ở đường số A (Lô :) Khu đô thị M, phường A, thành phố H (nay là phường A, thành phố H) vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H số tiền là: 1.770.294.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, Luật sư và đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Biên bản thỏa thuận vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là tranh chấp phát sinh theo Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn Công ty cổ phần Đ có địa chỉ trụ sở tại đường số G, KĐT mới A, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (địa chỉ mới là Lô K đường số A, khu đô thị M, phường A, thành phố H); căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 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 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế cũ. Căn cứ Điều 5 Nghị quyết số 1314/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của thành phố H giai đoạn 2023 – 2025, Tòa án nhân dân quận Thuận Hóa có trách nhiệm kế thừa nhiệm vụ, quyền hạn của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế theo quy định của pháp luật kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Căn cứ khoản 17 Điều 1 Nghị quyết số 1675/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về

việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố H năm 2025 và Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc 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. Qua đó Tòa án nhân dân khu vực 1 - Huế được thành lập và kế thừa quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Tòa án nhân dân quận Thuận Hóa, thành phố H kể từ ngày 01/7/2025.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện của các bên không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[1.4] Về sự vắng mặt của bị đơn: Bị đơn là công ty cổ phần Đ không có yêu cầu phản tố và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H thấy rằng:

Bà Trần Thị Mai H với Công ty Cổ phần Đ đã ký kết Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022 (kèm theo Bảng tính giá bán nhà thô dự kiến (lô: O-SH21-2 đường số A).

Theo nội dung Biên bản thỏa thuận trên, lịch thanh toán tiền mua căn nhà Shophouse O-SH21-2 ở khu Đô thị M, phường A, thành phố H (nay là phường A, thành phố H) do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư thành 06 (sáu) đợt, cụ thể: Đợt 1: Ngày 09/2/2022 - Khách hàng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; đợt 2 (ngày 18/3/2022): Khách hàng nộp đợt 1 trong vòng 10 ngày (từ ngày đặt cọc), thanh toán 5% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 390.098.000 đồng; đợt 3 (ngày 18/4/2022): Khách nộp tiếp đợt 1 trong vòng 30 ngày, thanh toán 10% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 1.180.196.000 đồng; chuyển Hợp đồng mua bán đã ký kết đến Ngân hàng để giải ngân, thanh toán 50% giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền là 5.900.980.000 đồng; đợt 4: Khi có thông báo xây xong tầng 3, khách hàng thanh toán 10% giá trị hợp đồng, tương đương 1.180.196.000 đồng; đợt 5: Khi có thông báo nhận nhà, khách hàng thanh toán 15% giá trị hợp đồng, tương đương 1.770.294.000 đồng; đợt 6: Khi có thông báo làm sổ, khách hàng thanh toán 5% giá trị hợp đồng, tương đương 590.097.000 đồng. Ngoài Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022 và Bảng tính giá bán nhà thô dự kiến (lô O-SH21-2, đường số A) kèm theo, trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tố tụng, các bên không cung cấp được bất kỳ văn bản nào khác thể hiện sự thỏa thuận liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng hoặc xác lập quyền, nghĩa vụ đối với căn nhà nêu trên theo quy định của pháp luật. Do đó, toàn bộ việc thu và thanh toán số tiền

1.770.294.000 đồng giữa các bên chỉ được thực hiện trên cơ sở Biên bản thỏa thuận nêu trên, đủ cơ sở xác định đây là giao dịch dân sự duy nhất làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Mặc dù trong Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT thể hiện bên mua (bên B) là ông Hoàng Ngọc T, nhưng chữ ký trong Biên bản thỏa thuận là của bà Trần Thị Mai H. Tuy nhiên, ông T và bà H là vợ chồng hợp pháp và đều thừa nhận số tiền 1.770.294.000 đồng dùng để giao dịch mua căn nhà O-SH21-2 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Việc một trong hai vợ chồng trực tiếp ký kết Biên bản thỏa thuận nhằm xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng là phù hợp với quy định tại Điều 27, 28, 33, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Do đó, việc bà Trần Thị Mai H ký Biên bản thỏa thuận không làm thay đổi chủ thể tham gia giao dịch, không làm phát sinh tranh chấp về tư cách bên mua và không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các bên trong vụ án.

Xét thấy, tại Văn bản số 3387/SXD-QLN&TTBĐS ngày 16/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh T cũ (nay là Sở xây dựng thành phố H) về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu nhà ở thương mại - S -SH1 đến O-SH28 thuộc dự án Khu đô thị M có nội dung “... 168 căn nhà (có danh sách kèm theo), thuộc Khu nhà ở thương mại- Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc dự án Khu đô thị M do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.”

Tại Công văn số 6219/SXD-QLN&TTBĐS ngày 08/12/2025 của Sở Xây dựng thành phố H về việc cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ liên quan đến Dự án Khu đô thị M do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư, Sở Xây dựng xác định: “Theo khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán. Tuy nhiên, qua kiểm tra, rà soát hồ sơ trên phần mềm hệ thống quản lý văn bản điều hành của Sở xây dựng (trước thời điểm ngày 09/3/2022); Sở Xây dựng không nhận được hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ thông báo về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, mua theo quy định của pháp luật về Nhà ở, pháp luật về Kinh doanh bất động sản do chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đ) báo cáo. Đồng thời, Sở Xây dựng chưa ban hành văn bản xác nhận việc mở bán nhà ở hình thành trong tương lai trước thời điểm ngày 09/3/2022.”

Như vậy, đến ngày 09/9/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh T cũ mới ban hành Quyết định số 2092/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và đến ngày 16/9/2023, Công ty Cổ phần Đ mới được phép ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 168 căn nhà (có danh sách kèm theo), thuộc Khu nhà ở thương mại - Shophouse O-SH1

đến O -SH28 thuộc dự án Khu đô thị M. Tuy nhiên ngày 09/3/2022 Công ty Cổ phần Đ đã ký kết Biên bản thỏa thuận với ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H để nhằm mục đích thanh toán tiền mua căn O-SH21-2 thuộc Dự án khu nhà ở T S Khu đô thị M, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là khu đô thị M, phường A, thành phố H) do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư trong khi Công ty Cổ phần Đ chưa đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 68, 69 Luật nhà ở năm 2014; Điều 19 Nghị Định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở. Vì vậy việc các bên tiến hành ký thỏa thuận Biên bản nêu trên là đã vi phạm điều cấm của pháp luật; nên thỏa thuận tại biên bản ngày 09/3/2022 đã bị vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022 được ký giữa bà Trần Thị Mai H và công ty Cổ phần Đ vô hiệu là có căn cứ cần chấp nhận.

Xét về yêu cầu giải quyết hậu quả của tuyên bố hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng việc dẫn đến thỏa thuận hợp đồng vô hiệu là từ cả phía nguyên đơn và bị đơn; bởi lẽ tại thời điểm ký kết thỏa thuận để đăng kí mua nhà Công ty cổ phần Đ chưa được quyền huy động vốn theo pháp luật về kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở, còn bà Trần Thị Mai H và ông Hoàng Ngọc T thì trước khi ký Biên bản thỏa thuận không tìm hiểu kỹ về thông tin dự án mà vẫn ký. Vì vậy dẫn đến thỏa thuận trong giao dịch vô hiệu nên các bên đều có lỗi ngang nhau nên giải quyết hậu quả việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là: "hoàn trả cho nhau những gì đã nhận" theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Ngọc T, bà Trần Thị Mai H toàn bộ số tiền 1.770.294.000 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn đồng) mà nguyên đơn đã thanh toán để mua căn O-SH21-2 thuộc Dự án khu nhà ở T S Khu đô thị M, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay thuộc phường A, thành phố H) do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư.

[3] Về yêu cầu bồi thường: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ bồi thường thiệt hại về số tiền lãi tạm tính từ ngày 20/4/2022 đến ngày khởi kiện 02/11/2023 là 1.770.294.000 đồng x 5,5%/năm x 1 năm 6 tháng = 146.049.255 đồng (Một trăm bốn mươi sáu triệu không trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm năm mươi lăm đồng) và số tiền lãi tính đến ngày giải quyết xong vụ án ; Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của nguyên đơn và đình chỉ không xem xét, giải quyết đối với phần yêu cầu này.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Huế tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn (1.770.294.000 đồng) là: 36.000.000 đồng + $[3\% \times (1.770.294.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng})] = 65.108.820 \text{ đồng}$ (làm tròn 65.109.000 đồng) và phải chịu án phí về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); khoản 2 Điều 1 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.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 132, 328, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 27, Điều 28, Điều 33, Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 68, Điều 69 của Luật nhà ở năm 2014 và Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

Căn cứ vào 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. Tuyên bố Biên bản thỏa thuận số 110/IMGH/BBTT ngày 09/3/2022 được ký giữa bà Trần Thị Mai H và công ty Cổ phần Đ về việc: đăng ký mua căn nhà ở đường số A (Lô: O-SH21-2) tại Khu đô thị M, phường A, thành phố H (nay là phường A, thành phố H) vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H số tiền 1.770.294.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm bảy mươi triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Đ bồi thường thiệt hại với số tiền lãi tính từ ngày 20/4/2022 đến khi giải quyết xong vụ án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 65.409.000 đồng (*Sáu mươi lăm triệu bốn trăm lẻ chín nghìn đồng*).

H2 lại số tiền tạm ứng án phí là 3.951.000 đồng (Ba triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng) cho ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H theo biên lai số 0003424 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Huế) mà ông Hoàng Ngọc T và bà Trần Thị Mai H đã nộp.

5. 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 Điều 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.

Án sơ thẩm xét xử công khai, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhân:

- TAND TP. H;
- VKSND khu vực 1-Huế;
- THADS thành phố H;
- Phòng THADS KV1- Huế;
- Các đương sự;
- Luật sư;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu bản án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng

