

Bản án số: 1626/2026/DS-ST

Ngày: 21-7-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 Trần Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Trung Thành;

2. Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Trang - 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: Ông Nguyễn Xuân Trường – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 976/2026/TLST- DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 592/2026/QĐXXST – DS ngày 05 tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 410/2026/QĐST – DS ngày 30 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương Tr, sinh ngày: 26/6/1996, số CCCD: 086196001109, nơi cấp: Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội, ngày cấp: 31/12/2021. (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 5, phường Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc V. sinh năm 1979

(Theo Giấy ủy quyền có số công chứng 730 quyền số: 02/2025-SCT/CK,ĐC ngày 02/10/2025 tại Văn phòng Công chứng số 2)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Bà Tr là: Bà Hoàng Thị Hà – Luật sư.

Theo Đơn yêu cầu luật sư của bà Nguyễn Thị Phương Tr ngày 11 tháng 07 năm 2025 Công ty Luật TNHH Việt Hà Lawfirm.

- Bị đơn: Công ty TNHH P. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 82 Đường D4, KDC Him Lam, phường T, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh Đ, sinh năm 1982

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương Tr có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Quốc V trình bày:**

Ngày 09/04/2021, bà Nguyễn Thị Phương Tr có ký Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng có thời hạn số: 28/SH21/HĐNQ/S-HOME với Công ty TNHH P. Hai bên thỏa thuận nhượng quyền nhà ở với mã sản phẩm: TS09, tầng trệt, diện tích: 35.8 m², địa chỉ: số 2, đường Cống Lở, phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng là 1.432.000.000 đồng. Theo Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp đồng ghi nhận về phương thức thanh toán từng đợt theo tiến độ của xây dựng. Bà Tr đã thực hiện việc thanh toán theo phụ lục này 03 lần cụ thể:

- Ngày 09/4/2021: Bà Nguyễn Thị Phương Tr đã thanh toán tiền đợt 1 với số tiền chuyển khoản: 328.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi tám triệu đồng) có giấy biên nhận tiền.

- Ngày 02/11/2021: Bà Tr đã thanh toán tiền đợt 2 với số tiền chuyển khoản: 143.200.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) có giấy biên nhận tiền.

- Ngày 20/01/2022: Bà Tr đã thanh toán tiền đợt 3 với số tiền chuyển khoản: 71.600.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng) có giấy biên nhận tiền.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Phương Tr đã thanh toán cho Công ty TNHH P là: 542.800.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Qua các đợt thanh toán tiền, Bà Tr có theo dõi tiến độ thực hiện dự án công trình nhà Bà Tr mua nhưng phía công ty không thi công như tiến độ được ký kết trong hợp đồng và yêu cầu Bà Tr nộp tiền như thỏa thuận trong hợp đồng, ngược lại công trình thi công nhà ở không đạt như tiến độ; cho đến thời điểm Bà Tr khởi kiện công trình nhà vẫn chưa hoàn tất, ngừng mọi hoạt động thi công.

Khi Bà Tr yêu cầu công ty chỉ rõ xác định căn hộ (nhà) của Bà Tr mua nằm ở vị trí nào, các giấy tờ pháp lý chứng minh nhà đất có liên quan đến công trình nhà ở Bà Tr mua cụ thể; thì phía môi giới và công ty không phối hợp và không đưa cho Bà Tr bất cứ giấy tờ pháp lý nào, từ đó Bà Tr mất lòng tin, không nộp tiền nữa cho dự án và cảm nhận như bà bị lừa. Bà Nguyễn Thị Phương Tr đã nhiều lần liên hệ Công ty TNHH P yêu cầu tất toán Hợp đồng trả tiền lại cho Bà Tr nhưng không được. Nay tại tòa đề nghị xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấm dứt Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng có thời hạn số: 28/SH21/HĐNQ/S-HOME với Công ty TNHH P ngày 09/4/2021.
- Buộc Công ty TNHH P trả số tiền 542.800.000 đồng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Hoàng Thị Hà trình bày: Căn cứ vào các tài liệu là giấy biên nhận tiền cho thấy Bà Tr có chuyển tiền cho Công ty TNHH P. Căn cứ vào kết quả xác minh của Tòa án cho thấy đối tượng ký kết hợp đồng giữa Bà Tr và công ty là không có thật. Vì những căn cứ trên đề nghị xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Công ty TNHH P vắng mặt nên không trình bày.

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

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật, có nộp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Về nội dung vụ án: do bị đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo hợp đồng đã ký mặc dù đã nhận tiền chuyển nhượng theo đợt từ nguyên đơn. Mặt khác Công ty cũng không có bất kỳ văn bản làm việc với nguyên đơn về việc giải quyết yêu cầu nguyên đơn. Do đó, có cơ sở xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp liên quan đến bất động sản tại phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét Giấy ủy quyền số công chứng 730 quyền số 02/2025-SCT/CK, ĐC của Phòng công chứng số 2 ngày 02/10/2025 là hợp lệ nên ông Lê Quốc V đủ tư cách đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương Tr tham gia tố tụng.

[3.2] Xét đơn yêu cầu luật sư ngày 11/7/2025 là hợp lệ nên bà Hoàng Thị Hà đủ tư cách làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Phương Tr tham gia tố tụng.

[3.3] Xét bị đơn Công ty TNHH P đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng giấy triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa tham gia tố tụng, từ bỏ quyền lợi hợp pháp của mình. Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt do vậy Tòa căn cứ vào chứng cứ và lời khai của nguyên đơn để giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng có thời hạn số: 28/SH21/HĐNQ/S-HOME với Công ty TNHH P ngày 09/4/2021, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[4.1] Căn cứ quy định tại Điều 158 Bộ luật dân sự quy định Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật.

[4.2] Căn cứ Theo Điều 105 Bộ luật dân sự quy định tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.

[4.3] Xét Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng có thời hạn

số: 28/SH21/HĐNQ/S-HOME ký giữa Bà Tr với Công ty TNHH P ngày 09/4/2021 có nội dung Công ty TNHH P là bên nhượng quyền sử dụng sản phẩm S – Home mã TS09 tầng trệt diện tích 35.8m² tại số 02 đường Cống Lở, phường 15, Quận Tân Bình (nay là phường Tân Sơn), Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại phần căn cứ để giao kết hợp đồng không đề cập đến chứng từ pháp lý chứng minh quyền sở hữu của công ty đối với đối tượng được nhượng quyền.

[4.4] Xét tại văn bản số 1059/UBND-ĐT của Ủy ban nhân dân phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/5/2026 có nội dung: “Tại số 02 đường Cống Lở, phường Tân Sơn, (phường 15, quận Tân Bình cũ) Thành phố Hồ Chí Minh không có căn hộ mini S – Home Cống Lở mà được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp phép xây dựng cho bà Cao Thị Ngọc Ân xây dựng công trình dân dụng”

[4.5] Căn cứ theo quy định pháp luật đối chiếu với tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy Công ty TNHH P tại thời điểm ký hợp đồng không chứng minh được là chủ sở hữu tài sản để thực hiện các quyền về chủ sở hữu cũng như không có tài liệu chứng minh công ty được ủy quyền để thực hiện ký hợp đồng. Bên cạnh đó, đối tượng các bên giao kết chuyển nhượng là quyền sử dụng đối với căn hộ hình thành trong tương lai nhưng tại công văn của Ủy ban nhân dân phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời thì căn hộ này không có thật. Từ những phân tích nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[5] Về yêu cầu buộc Công ty TNHH P trả lại số tiền đã nhận là 542.800.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Tại Phụ lục 01, các bên thỏa thuận phương thức thanh toán theo đợt và tại Điều 2 hợp đồng quy định thời hạn nhượng quyền và bàn giao là 30/12/2021.

[5.2] Như phân tích tại phần [4] thì tại địa chỉ các bên nhượng quyền hoàn toàn không có căn hộ như hợp đồng giao kết nên Công ty TNHH P không thể bàn giao cho nguyên đơn quyền sử dụng như thỏa thuận.

[5.3] Căn cứ vào các giấy biên nhận tiền: ngày 09/4/2021 thanh toán tiền đợt 1 với số tiền chuyển khoản: 328.000.000 đồng; ngày 02/11/2021 đã thanh toán tiền đợt 2 với số tiền chuyển khoản: 143.200.000 đồng; ngày 20/01/2022: đã thanh toán tiền đợt 3 với số tiền chuyển khoản: 71.600.000 đồng. Như vậy có cơ sở xác định Bà Tr đã chuyển cho Công ty TNHH P tổng cộng 542.800.000 đồng nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 262; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 105, Điều 158 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương Tr:

[1] Chấm dứt Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng có thời hạn số: 28/SH21/HĐNQ/S-HOME ký giữa bà Nguyễn Thị Phương Tr với Công ty TNHH P ngày 09/4/2021.

[2] Công ty TNHH P hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương Tr số tiền 542.800.000 đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Công ty TNHH P chịu 26.012.000 đồng.

[3.2] Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Phương Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.856.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0025456 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025./

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Đường sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn

