

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 21/2025/DS-ST
Ngày 28-7-2025
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 3 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Thanh Tùng.

2/ Ông Nguyễn Vũ Hải Đăng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phi Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Văn Quốc – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lý Thanh Tr. Địa chỉ: Số J3A Đường số 19, Khu dân cư Công ty ***, phường H, quận C, thành phố C (Nay là: Số J3A Đường số 19, Khu dân cư Công ty ***, phường C, thành phố C).

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn A, Ông Hoàng Duy Nh. Địa chỉ: Số 116A đường T, phường H, quận N, thành phố C (Nay là: Số 116A đường T, phường T, thành phố C).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/5/2024).

2. **Bị đơn:** Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số ***. Địa chỉ: Số 400/5 đường U, Phường 25, quận B, Thành phố H (Nay là: Số 400/5 đường U, phường Th, Thành phố H).

Người đại diện: Ông Huỳnh Hữu Ph. Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty.

Địa chỉ chi nhánh Cần Thơ: Khu dân cư Lô số ***, Khu đô thị mới N, phường H, thành phố C.

(Bà Lý Thanh Tr vắng mặt, Ông Trần Văn A có mặt, Ông Hoàng Duy Nh vắng mặt, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số *** vắng mặt).s

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Ngày 08/6/2018 bà ký kết Hợp đồng mua bán nhà số 279/CIC8-HĐMBN với Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số *** (sau đây viết tắt là Cty) để nhận chuyển nhượng nhà đất J2B (J4 cũ) tại Khu đô thị mới Hưng Phú, thành phố Cần Thơ với tổng giá trị hợp đồng là 567.989.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ngày 11/6/2018 bà Tr đã thanh toán 539.589.550 đồng, ngày 17/11/2023 thanh toán số tiền còn lại 28.400.000 đồng. Cty đã bàn giao toàn bộ căn nhà và diện tích đất cho bà Tr quản lý sử dụng, bà đã có hộ khẩu cư trú tại địa chỉ này từ đó đến nay. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Cty chưa thực hiện thủ tục sang tên, không xuất hóa đơn giá trị gia tăng với lý do mã số thuế đã bị khóa và nhiều lý do khác mà bản thân bà Tr không hề biết đến. Dù bà Tr đã nhiều lần liên hệ Cty vẫn luôn hứa hẹn, không thực hiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Cty tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, hoàn tất thủ tục pháp lý để sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bà Tr theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

Đối với Cty: Tòa án đã gửi qua đường bưu điện các thủ tục tố tụng hợp lệ về địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ chi nhánh, Cty vẫn nhận được nhưng không có văn bản phản hồi, nêu ý kiến, quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Việc kiểm tra hiện trạng, xem xét, thẩm định tại chỗ được thực hiện vào ngày 08/5/2025, kết quả diện tích đất và nhà phù hợp với ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Tr đang giữ.

Tại phiên tòa: Người đại diện ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Tr, không cung cấp thêm chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ, hỗ trợ thu thập chứng cứ. Cty vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo hợp đồng mua bán nhà, phiếu thu ngày 11/6/2018, giấy nộp tiền ngày 17/11/2023 và buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2025 thì việc ký kết hợp đồng mua bán nhà là có thật. Bà Tr đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho Cty, đã nhận nhà đất để quản lý sử dụng và sinh hoạt từ đó đến nay nhưng Cty vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 278 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà là có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Về chi phí tố tụng, án phí Cty chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Bà Tr tranh chấp với Cty về hợp đồng mua bán nhà (Căn nhà J2B (J4 cũ) tại Khu đô thị mới Hưng Phú, thành phố Cần Thơ). Tòa án thụ lý giải quyết theo thẩm quyền quy

định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cty được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn mở phiên tòa xét xử vụ án.

[2] Hợp đồng mua bán nhà được ký kết đúng chủ thể, đúng quy định. Theo thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng: *“Đợt 2: Thanh toán số tiền còn lại khi bên A hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chủ quyền nhà tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi đó, Bên A sẽ thực hiện các thủ tục thanh lý hợp đồng này với Bên B và giao cho Bên B giấy báo nộp thuế trước bạ và nhận Giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền”*. Điểm 1 Mục A Điều 6 hợp đồng thỏa thuận quyền, nghĩa vụ và cam kết của Bên A: *“Có trách nhiệm bàn giao các giấy tờ liên quan theo đúng thủ tục pháp lý quy định. Chịu trách nhiệm lắp đặt điện kế, điện thoại, đồng hồ nước đến đồng hồ tổng. Đóng tiền sử dụng đất”*. Ngay sau khi ký hợp đồng, ngày 11/6/2018 bà Tr đã trả tiền 539.589.550 đồng và được bàn giao, nhận nhà đất quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Ngày 17/11/2023 bà Tr tiếp tục trả phần tiền còn lại hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với Cty. Đến thời điểm hiện tại Cty chỉ giao cho bà Tr bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Cty mà chưa được Cty thực hiện thủ tục pháp lý để sang tên chủ sở hữu cho bà là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết, vi phạm hợp đồng nên Cty phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 352 Bộ luật Dân sự. Qua đó, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà Tr là có căn cứ chấp nhận.

[3] Trường hợp, Cty vẫn vi phạm thì bà Tr có quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho mình phù hợp với quyết định của bản án này.

[4] Về chi phí tố tụng, án phí: Theo quy định tại các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự Cty phải chịu 3.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Tr đã thực hiện xong nên Cty hoàn trả số tiền này lại cho bà. Cty chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Bà Tr được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004156 ngày 14/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 352 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thanh Tr.

Buộc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số *** có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chỉnh lý, sang tên chủ sở hữu tài sản cho bà Lý Thanh Tr đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB

758691, số vào sổ cấp GCN: CT00760 Sổ Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/4/2011 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số *** (Thửa số 1015, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 77.6m² (loại đất ở đô thị), địa chỉ tại: Khu dân cư Lô số 49, Khu đô thị mới nam sông Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ-Nay là: Khu dân cư Lô số 49, Khu đô thị mới nam sông Cần Thơ, phường Cái Răng, Thành phố Cần Thơ).

Trường hợp, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số *** không thực hiện thì bà Lý Thanh Tr có quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho mình phù hợp với quyết định của bản án này.

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số *** trả lại cho bà Lý Thanh Tr 3.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Bà Lý Thanh Tr được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004156 ngày 14/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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 (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).

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Cơ quan thi hành án dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ việc.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Minh Mẫn