

Bản án số: **264/2026/DS-ST**

Ngày: 10-6-2026

Về việc: “*Tiếp tục thực hiện*

Hợp mua bán căn hộ

chung cư”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trương Thị Hai

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đoàn Văn Đức

2. Ông Nguyễn Kim Thành

-Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Hoàng - Cán bộ Toà án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng tham gia phiên toà:
Bà Trần Thị Quỳnh Trang - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 333/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về tranh chấp: “*Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 333/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 1027/2026/QĐST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1976; Địa chỉ: P A Vincoland đường N, phường S, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Lê L1**, sinh năm 1970; Địa chỉ: G T, phường A, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Row Frederick A**, sinh năm: 1940; Quốc tịch: Australian; Hiện trú tại: Số G T, tổ I, phường A, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 7 năm 2025 và đơn bổ sung và quá trình giải quyết vụ án bà Vũ Thị L trình bày:**

Vào ngày 27 tháng 8 năm 2016 bà và bà Lê L1 đã ký hợp đồng mua bán căn hộ 101 nhà A5. Theo nội dung hợp đồng bà Vũ Thị L (bên mua) và bà Lê L1 (Bên bán), bà L1 đồng ý bán cho bà L căn hộ số 101 tầng 1 chung cư A đường N, thành phố Đà Nẵng; đặc điểm căn hộ mua bán: tổng diện tích sàn nhà ở 65m², tầng A chung cư A Vincoland

phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng; thời điểm giao nhà ngày 27/8/2016; giá bán 640 triệu đồng. Bà L đã giao đủ tiền và nhận nhà sinh sống từ ngày 27/8/2016 cho đến nay. Tại thời điểm mua bán bên Vicoland chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà L1 mà chỉ có hợp đồng, sau 10 năm mới làm. Đến năm 2024 bà L có nhờ bà L1 làm giấy chứng nhận mang tên bà L1 và bà L yêu cầu bà L1 sang tên chuyển nhượng lại cho bà L vì bà L đã mua của bà L1 vào năm 2016, nhưng bà L1 không đồng ý. Vậy bà L yêu cầu bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư, chỉnh lý biên động sang tên bà L.

** Tại bản tự khai ngày 23 tháng 11 năm 2025 bị đơn bà Lê L1 trình bày:*

Ngày 27/08/2016, bà và bà Vũ Thị L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ A5 Vincoland, và bà đã bàn giao căn hộ cùng toàn bộ giấy tờ theo đúng thỏa thuận. Thời điểm bà chuyển nhượng cho bà L, bà là mẹ đơn thân (*xem bản án số 118/HNGĐ-ST ngày 20/9/2004 kèm theo*) bà đã ly hôn nên mọi giấy tờ đều đứng tên cá nhân và là sở hữu của riêng bà. Đến ngày 05/9/2016 bà kết hôn với Ông Row Frederick A và chung sống đến nay (xin xem Giấy đăng ký kết hôn kèm theo). Như vậy việc mua bán sang nhượng căn hộ phòng 101, A5 Vincoland là vào thời điểm chưa đăng ký kết hôn với Ông Row Frederick A. Bà khẳng định rằng căn hộ A5 Vincoland là tài sản riêng của bà có trước thời điểm đăng ký kết hôn, vì vậy việc yêu cầu chồng bà ký vào văn bản là yêu cầu không có cơ sở pháp luật. Theo tìm hiểu, bà được biết:

1. Điều 43 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014 quy định Tài sản riêng: "Tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn là tài sản riêng của người đó."

2. Điều 44 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014 quy định Quyền định đoạt tài sản riêng: "Vợ, chồng có quyền định đoạt tài sản riêng mà không cần có sự đồng ý của bên kia."

3. Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015 quy định Quyền định đoạt tài sản: "Chủ sở hữu có quyền định đoạt tài sản của mình"

4. Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015 quy định Hiệu lực hợp đồng: "Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực đối với các bên."

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà Vũ Thị L hoàn toàn hợp pháp và có hiệu lực. Yêu cầu buộc chồng bà ký cam kết không phù hợp với pháp luật và là điều kiện vô lý phát sinh sau giao kết.

Bà đề nghị Tòa án:

1. Công nhận hợp đồng mua bán căn hộ A5 Vincoland lập ngày 27/08/2016 giữa bà và bà Vũ Thị L là hợp pháp và đang có hiệu lực.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chồng bà ký cam kết tài sản.

3. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ hoàn thiện thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Row Frederick A:* Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, và không có ý kiến

gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng tại phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật.

Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 351, 352 BLDS, Điều 212 BLTTDS đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L, ghi nhận sự thỏa thuận thống nhất của bà Vũ Thị L và bà Lê L1, bà L1 đồng ý tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký kết giữa bà Lê L1 và bà Vũ Thị L và phối hợp thực hiện các thủ tục hành chính để sang tên và chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị L theo đúng quy định pháp luật.

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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vũ Thị L yêu cầu bị đơn bà Lê L1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ đã giao kết giữa các bên. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn bà Lê L1 có nơi cư trú tại G T, phường A thành phố Đà Nẵng. Căn cứ khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị L yêu cầu bà Lê L1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 27/8/2016, bà Vũ Thị L và bà Lê L1 có xác lập Hợp đồng mua bán căn hộ đối với căn hộ số A, tầng A, nhà A chung cư V, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng 640.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất xác nhận bà Vũ Thị L đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Lê L1; bà L1 đã bàn giao căn hộ cho bà L quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2016 đến nay. Các bên không có tranh chấp về việc giao nhận tiền và giao nhận căn hộ.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà Lê L1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ nêu trên. Đến năm 2024, bà Lê L1 mới được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ này. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, bà Vũ Thị L yêu cầu bà Lê L1 thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên.

Hội đồng xét xử xét thấy việc giao kết hợp đồng giữa bà Vũ Thị L và bà Lê L1 được thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; việc chuyển nhượng căn hộ đã được các bên thực hiện trên thực tế thông qua việc thanh toán tiền và bàn giao căn hộ. Hiện nay bà Lê L1 không có tranh chấp, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và phối hợp với bà Vũ Thị L thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật.

Đối với nguồn gốc tài sản, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà Lê L1 và ông Row Frederick A đăng ký kết hôn ngày 05/9/2016, sau thời điểm bà Lê L1 chuyển nhượng căn hộ cho bà Vũ Thị L vào ngày 27/8/2016. Do đó, có căn cứ xác định căn hộ nêu trên là tài sản riêng của bà Lê L1 được xác lập trước thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Bà Lê L1 có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với tài sản riêng theo quy định tại Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Row Frederick A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến phản đối, không có yêu cầu độc lập và không có tranh chấp gì liên quan đến căn hộ nêu trên. Vì vậy, không có căn cứ xác định quyền và lợi ích hợp pháp của ông Row Frederick A bị ảnh hưởng bởi việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, bà Lê L1 thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L và tự nguyện tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán căn hộ đã giao kết. Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L; ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê L1 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 27/8/2016 và phối hợp với bà Vũ Thị L thực hiện các thủ tục công chứng, đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà Vũ Thị L tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Căn cứ các Điều 122, 351, 352, 401 và 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 43 và 44 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị L đối với bị đơn bà Lê L1 về việc “Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Vũ Thị L và bà Lê L1 như sau: Bà Lê L1 đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 27/8/2016 đã giao kết với bà Vũ Thị L đối với căn hộ số A, tầng A, nhà A chung cư V, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Bà Lê L1 có trách nhiệm phối hợp với bà Vũ Thị L thực hiện các thủ tục công chứng, đăng ký biến động và sang tên quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bản án có hiệu lực pháp luật là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết thủ tục đăng ký biến động, sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ nêu trên cho bà Vũ Thị L theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị Lệ C 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004710 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Bà Vũ Thị L đã nộp đủ án phí.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ghi nhận bà Vũ Thị L tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp và thanh toán xong).

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a 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:

- Đường sự;
- VKSND Khu vực 2 – Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Trương Thị Hai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

