

Bản án số: 58/2026/DS-ST

Ngày: 27-3-2026

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hiếu

2. Bà Đỗ Thị Kim Nhàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mỹ Trà – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực
1 - Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thu Hương - Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 -
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
4098/2025/TLST-DS ngày 11/11/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử
số 98/2026/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên
tòa số 58/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Kim
M, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: Số F A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thành T1, sinh năm
1978; Địa chỉ: 1 Lô A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Trần Ngọc S, sinh
năm 1984, Địa chỉ: Số A B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Tinh H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số A C, phường C,
Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đều
trình bày:

Ngày 11/01/2024, nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Tinh H đã ký Hợp
đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho căn nhà và quyền sử dụng đất
có đặc điểm cụ thể sau đây: Thửa đất số: 401; Tờ bản đồ số: 50 (BĐĐC); Diện
tích: 63,58m²; Hình thức sử dụng riêng 63,58m² tại địa chỉ số H L, Phường A,
Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với Tổng diện tích sử dụng: 163,76m², Diện
tích xây dựng: 62,98m², Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT + tôn.
Bị đơn là chủ sở hữu, sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên theo Giấy
chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số
669/TNMT/2004 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày
16/08/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 24/05/2015. Thực

hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/01/2024, nguyên đơn đã lần lượt thanh toán tiền cho ông Nguyễn Tinh H như sau: Đợt 1: Ngày 22/10/2023 đặt cọc 300.000.000 đồng. Đợt 2: Ngày 11/01/2024 thanh toán cho bị đơn số tiền 3.000.000.000 đồng. Theo quy định của Hợp đồng, sau khi bị đơn tắt toán dư nợ và rút tài sản đảm bảo tại Ngân hàng B và ký kết được Hợp đồng mua bán công chứng tại Phòng công chứng, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 14.000.000.000 đồng. Ngày 11/01/2024, bị đơn đã tắt toán dư nợ và rút tài sản đảm bảo tại Ngân hàng nhưng bị đơn đã không thực hiện tiếp nghĩa vụ mua bán nhà. Nguyên đơn đã nhiều lần gọi điện, nhắn tin yêu cầu bị đơn thực hiện các thỏa thuận theo hợp đồng nhưng bị đơn đều không phản hồi. Ngày 29/01/2024, nguyên đơn gửi Thông báo yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà nhưng đều không nhận được hồi âm của bị đơn. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn như sau: Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 3.300.000.000 đồng; C phạt cọc bằng số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 300.000.000 đồng; Trả tiền lãi cho khoản tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, tạm tính từ ngày 22/10/2023 đến ngày 12/10/2025 là: $300.000.000 \text{ đồng} \times 10\% / 365 \text{ ngày} \times 721 \text{ ngày} = 59.260.273 \text{ đồng}$; Trả tiền lãi cho khoản tiền thanh toán 3.000.000.000 đồng tạm tính từ ngày 22/01/2024 đến ngày 12/10/2025 là: $3.000.000.000 \text{ đ} \times 10\% / 365 \text{ ngày} \times 640 \text{ ngày} = 526.027.397 \text{ đồng}$.

Ngày 25/3/2026, nguyên đơn có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc tính lãi tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn như sau: Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 3.300.000.000 đồng; C phạt cọc bằng số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 300.000.000 đồng; Trả tiền lãi cho khoản tiền thanh toán 3.000.000.000 đồng tạm tính từ ngày 05/02/2024 đến ngày 27/3/2026 là: $3.000.000.000 \text{ đ} \times 10\% / 365 \text{ ngày} \times 781 \text{ ngày} = 641.917.808 \text{ đồng}$; Nguyên đơn rút yêu cầu trả tiền lãi cho khoản tiền đặt cọc 300.000.000 đồng; Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh: Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đều tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tiền lãi trên số tiền 300.000.000 đồng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn là ông Nguyễn Tinh H có địa chỉ tại phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo kết quả xác minh của Công an phường C, Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn có có đăng ký thường trú tại Số A C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không cư trú, đi đâu không rõ. Theo kết quả xác minh ngày 11/3/2026 của Phòng quản lý Xuất nhập cảnh Công an Thành phố H thể hiện bị đơn xuất cảnh ngày 18/01/2024 và chưa có thông tin nhập cảnh vào lại Việt Nam. Do việc niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tổng đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo nên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu nguyên đơn thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Đài tiếng nói Việt Nam đã phát sóng phát thanh theo thỏa thuận với nguyên đơn trên sóng FM tần số 94MHz, 102,7MHz khung giờ từ 06 giờ 30 phút đến 07 giờ và từ 14 giờ 30 phút đến 15 giờ từ ngày 15 tháng 01 năm 2026 đến ngày 17 tháng 01 năm 2026 và đăng trên B1 ngày 10, 11, 12 tháng 01 năm 2026.

[4] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

[5] Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn xuất trình, có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2024.

[6] Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 669/TNMT/2004 do Sở T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2004, cập nhật thay đổi chủ sở hữu, sử dụng sang tên Nguyễn Tinh Hưng ngày 24/5/2015 và Văn bản số 530/CN10 ngày 09/02/2026 của Chi nhánh V đăng ký số 10, Thành phố Hồ Chí Minh xác định ông Nguyễn Tinh H là chủ sử dụng nhà đất tại số H L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Thực hiện hợp đồng, ngày 22/10/2023 nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng.

[8] Ngày 11/01/2024 Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B2 tháng tư đã có Văn bản số 33/CV-BIDV.BMTT về việc giải chấp tài sản thế chấp vay vốn tại Ngân hàng xác định cho phép bị đơn được hưởng các quyền lợi của chủ sở hữu và người sử dụng đối với tài sản đã thế chấp theo các quy định hiện hành của pháp luật. Do đó, tại thời điểm này bị đơn có toàn quyền thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[9] Theo đúng quy định tại Điều 2 của Hợp đồng, ngày 11/01/2024 nguyên đơn đã chuyển 3.000.000.000 đồng cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không tiếp tục thực hiện các cam kết của hợp đồng.

[10] Xét Thông báo đề ngày 29/01/2024 nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 11/01/2024 và các bên sẽ tiến hành công chứng việc chuyển nhượng nhà đất trên tại Phòng công chứng chậm nhất ngày 05/02/2024.

Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn mặc dù thời hạn thỏa thuận đã chấm dứt vào ngày 11/01/2024 nên ghi nhận. Tuy nhiên, bản thân bị đơn nhận được các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình nhưng cũng không đưa ra giải pháp để giải quyết cũng như không có lời khai phản bác lại yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Do đó, cho thấy rằng bị đơn không mong muốn tiếp tục thực hiện các cam kết của hợp đồng ngày 11/01/2024.

[11] Về xử lý số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và yêu cầu xử lý việc bị đơn từ chối giao kết hợp đồng: Xét tại Điều 2 hợp đồng bị đơn đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho nguyên đơn để hai bên đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhà đất trên. Tuy nhiên bị đơn đã không tiến hành việc chuyển nhượng nhà đất trên với nguyên đơn. Các bên không có thỏa thuận nào khác về đặt cọc nên căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ Luật dân sự năm 2015 có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho bên nguyên đơn tài sản đặt cọc là 300.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000 đồng.

[12] Về xử lý số tiền 3.000.000.000 đồng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng nhưng bị đơn vẫn không ký kết hợp đồng mua bán công chứng tài sản trên với nguyên đơn. Do đó, trong trường hợp này bị đơn đã giữ số tiền 3.000.000.000 đồng của nguyên đơn từ ngày 11/01/2024 nên nguyên đơn bị thiệt hại là có thật. Tuy nhiên, nguyên đơn đã cho bị đơn thời hạn đến ngày 05/02/2024 phải thực hiện việc ký hợp đồng mua bán là có lợi cho bị đơn. Do đó có cơ sở xem xét chấp nhận tiền lãi trên số tiền 3.000.000.000 đồng từ ngày 05/02/2024 đến nay. Do các bên không có thỏa thuận tiền lãi nên việc nguyên đơn yêu cầu lãi suất 10%/ năm là phù hợp với khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

[13] Tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn từ 05/02/2024 đến 27/3/2026 theo lãi suất 10%/năm là $3.000.000.000đ \times 10\%/365 \text{ ngày} \times 781 \text{ ngày} = 641.917.808 \text{ đồng}$.

[14] Việc nguyên đơn rút yêu cầu tiền lãi trên số tiền 300.000.000 đồng là tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử xem xét và ghi nhận.

[15] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[16] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 203, điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 119; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 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; Luật thi hành án dân sự, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Kim M:

Buộc ông Nguyễn Tinh H trả 3.300.000 đồng tiền đã nhận, 300.000.000 đồng tiền tương đương tiền cọc và 641.917.808 đồng tiền lãi tính từ ngày 05/02/2024 đến ngày 27/3/2026 cho ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Kim M.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Kim M cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn T2 H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tiền lãi cho tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Kim M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Kim M 56.101.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0036780 ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Tinh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.241.918 đồng

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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



Bùi Thị Mai