

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 940/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2029

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng;

Tranh chấp hợp đồng thi công”.

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 Bùi Hoàng Nguyên;

2. Bà Đàm Vân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Ngọc Phương - 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 Huỳnh Tấn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 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: 536/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và Tranh chấp hợp đồng thi công” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 536/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 428/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Thanh M, sinh ngày 07/10/1998, số CCCD: 082198011026, Nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, cấp ngày 10/10/2023 (có mặt).

Địa chỉ: 12 Nguyễn Văn Lộc, phường M, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: 38 Lê Niêm, phường P, Thành phố H

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thái Hải L, sinh năm 1995. (có mặt)

Địa chỉ: 294 C3 Bạch Đằng, phường B, Thành phố H

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 4254/2025/CCGD của Văn phòng công chứng H lập ngày 01/7/2025)

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D. (vắng mặt)

Địa chỉ: 79 Hồ Bá Kiện, phường H, Thành phố H.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Vũ K

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Đình Th, sinh ngày 02/7/2002, CCCD số 058202003902 Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02/7/2021. (có mặt)

Địa chỉ: 519 Huỳnh Văn Bánh, phường P, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái Hải L, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: 294 C3 Bạch Đằng, phường B, Thành phố H

(Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 5495/2025/CCGD của Văn phòng công chứng H lập ngày 21/8/2025)

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2025 của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh M cũng như tại bản tự khai của ông Nguyễn Thái Hải L là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/5/2024, bà M có ký hợp đồng đặt cọc với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D, Theo nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên, Công ty Hoàng Dương sẽ cho thuê Lầu 2 tòa nhà tại địa chỉ: Số 137E đường Nguyễn Chí Thanh, Phường 9, Quận 5, Thành phố H. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng, bà M đã đặt cọc số tiền 240.000.000 đồng do ông Nguyễn Đình Th, chuyển khoản theo tài khoản chỉ định trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 25/5/2024, bà M đã giao kết 02 hợp đồng với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D, cụ thể: Hợp đồng cho thuê mặt bằng và Hợp đồng kinh tế. Theo thỏa thuận thì Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D cho thuê mặt bằng là Tầng 2 tòa nhà 137E Nguyễn Chí Thanh, Phường 9, Quận 5, Thành phố H. Thời hạn thuê là 06 năm, bắt đầu từ ngày 25/5/2024 đến hết ngày 08/7/2030. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng này, bà M phải đặt cọc cho Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D số tiền 240.000.000 đồng. Các bên thống nhất chuyển số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2024 thành tiền đặt cọc cho hợp đồng cho thuê mặt bằng. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng kinh tế, Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D thi công xây dựng và lắp đặt trang thiết bị nội thất tại địa chỉ thuê và chi tiết thi công, lắp đặt theo Bảng báo giá đính kèm theo Hợp đồng. Thời gian hoàn thành toàn bộ công việc nêu trên là 45 ngày làm việc (không tính ngày chủ nhật), sau khi Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D chốt bản vẽ.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho thuê mặt bằng, Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D miễn phí tiền thuê trong khoảng thời gian từ ngày 25/5/2024 đến hết ngày 08/7/2024. Ngoài ra, tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/5/2024, các bên đã thỏa thuận rõ “*khi nào hoàn thành nội thất sạch sẽ bắt đầu tính tiền nhà*”. Do Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D chậm trễ trong việc thi công xây dựng, nội thất nên đã chủ động miễn thêm tiền thuê nhà thêm 01 tháng. Điều này hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/5/2024, cụ thể các bên đã thỏa thuận rõ “*khi nào hoàn thành nội thất sạch sẽ bắt đầu tính tiền nhà*”. Tuy nhiên, sau khi bà M có văn bản yêu cầu bàn giao công trình, nội thất theo Hợp đồng kinh tế thì bất ngờ Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng với các lý do: chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng từ ngày 09/7/2024; bà M có một số hành vi phá hoại làm ảnh hưởng đến hoạt động của tòa nhà; bà M chưa đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy trong khu vực thuê. Ngày 02/8/2024, bà M phản hồi nêu rõ ý kiến không đồng ý đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngoài ra, bà M cũng đề nghị hai

bên thương lượng trên tinh thần thiện chí nhằm giải quyết các bất đồng, song Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D không giải quyết.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng kinh tế, bà M tạm ứng số tiền: 367.500.000 đồng tương ứng với 35% giá trị hợp đồng, sau khi hai bên ký hợp đồng. Bà M nhờ ông Nguyễn Đình Th thanh toán số tiền này vào ngày 27/5/2024 và Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D cũng đã ghi phiếu thu để xác nhận ngày 27/5/2024. Thanh toán số tiền: 315.000.000 đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng), tương ứng với 30% giá trị hợp đồng, ngay khi hai bên ký hợp đồng. Bà M thanh toán khoản tiền này vào ngày 18/6/2024 và Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D cũng đã ghi phiếu thu để xác nhận khoản thành toán này của bà M vào cùng ngày 18/6/2024.

Vào ngày 30/5/2024, Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D đã xác nhận bản vẽ và bà M cũng đồng ý với bản vẽ này. Tuy nhiên, Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D cho rằng các thiết kế về phòng cháy chữa cháy chưa đáp ứng đúng quy định nên đang sửa đổi theo yêu cầu của Cơ quan chức năng, dẫn đến việc chậm bàn giao công trình hoàn thiện cho bà M theo thỏa thuận. Trước tình hình nêu trên, bà M cũng thiện chí dời ngày khai trương theo dự kiến là ngày 19/7/2024 sang ngày 29/7/2024. Tuy nhiên, đến nay bà M vẫn không có mặt bằng hoàn thiện như Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D đã cam kết để kinh doanh, mặc dù bà M đã đăng ký kinh doanh và chuẩn bị cơ sở vật chất cho việc kinh doanh. Việc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D không thực hiện đúng hợp đồng đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà M nên ngày 10/8/2024, bà M đã có Thư đề nghị về việc thương lượng, hòa giải gửi Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D, đồng thời đặt ra thời hạn cụ thể cho việc thương lượng và hòa giải là hết ngày 16/8/2024. Vào ngày 12/8/2024, bà M có đến làm việc với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D tại trụ sở theo giấy mời nhưng Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D không đưa ra được bất kỳ phương án thương lượng, hòa giải mà cho biết *“sẽ xem xét ý kiến trên và phản hồi trong thời gian sớm nhất!”*.

Vào ngày 15/8/2024, bà M nhận được Thư phản hồi số 0208.24/CV của Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D. Theo đó, Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D không đồng ý với phương án thương lượng, hòa giải mà bà M đã nêu ra nên bà M yêu cầu Tòa án tuyên buộc:

Hủy bỏ Hợp đồng kinh tế số: 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024 giữa bà M với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D.

Buộc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng, thanh toán đã nhận theo Hợp đồng kinh tế số 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024 với tổng số tiền là: 682.500.000 (Sáu trăm tám mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Buộc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D bồi thường thiệt hại do việc không bàn giao công trình, nội thất đúng theo Hợp đồng kinh tế số:

1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024, với tổng giá trị thiệt hại: 11.378.712 (Mười một triệu, ba trăm bảy mươi tám triệu đồng, bảy trăm mười hai nghìn) đồng.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 25/5/2024 giữa bà M với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D.

Buộc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D hoàn trả cho bà M số tiền cọc: 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu) đồng và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu) đồng. Tổng cộng là: 480.000.000 (Bốn trăm tám chục triệu) đồng.

Như vậy, tổng các yêu cầu khởi kiện nêu trên thì số tiền mà bà M yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D phải trả, tính đến ngày nộp đơn khởi kiện là 1.173.878.712 (Một tỷ một trăm bảy mươi ba triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm mười hai nghìn) đồng.

Tại phiên toà bà M có đơn rút một phần yêu cầu về Buộc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D bồi thường thiệt hại do việc không bàn giao công trình, nội thất đúng theo Hợp đồng kinh tế số: 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024, với tổng giá trị thiệt hại: 11.378.712 (Mười một triệu ba trăm bảy mươi tám triệu đồng bảy trăm mười hai nghìn) đồng và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D không có bản khai trình trong quá trình giải quyết vụ án cũng như không tham gia hoà giải

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

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Viện kiểm sát kiến nghị quá trình giải quyết vụ án Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Số tiền cụ thể do Hội đồng xét xử quyết định trong bản án.

### **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 vào các hợp đồng các bên tiến hành giao dịch cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và tranh chấp hợp đồng thi công” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0317152604 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, địa chỉ trụ sở Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D là 79 Hồ Bá Kiện, phường H, Thành phố H tại Khu vực 4, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, 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 ngày 25/6/2025, 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] Căn cứ Giấy uỷ quyền số công chứng 4254/2025/CCGD của Văn phòng công chứng H lập ngày 01/7/2025 là hợp lệ nên ông Nguyễn Thái Hải L đủ tư cách đại diện nguyên đơn bà Trần Thị Thanh M tham gia tố tụng trong vụ án.

[3.2] Căn cứ Giấy uỷ quyền số công chứng 5495/2025/CCGD của Văn phòng công chứng H lập ngày 21/8/2025 là hợp lệ nên ông Nguyễn Thái Hải L đủ tư cách đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Th tham gia tố tụng trong vụ án.

[3.3] Xét Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0317152604 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 16/02/2022, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 12/4/2024 có cơ sở xác định Ông Hoàng Vũ K là đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D. Xét bị đơn đã được Tòa án tổng đặt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn trên.

[3.4] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2024 do Ông Hoàng Vũ K nhận cọc của bà Trần Thị Thanh M và tại hợp đồng thuê các bên xác định tiền cọc được chuyển qua hợp đồng thuê và do Ông Hoàng Vũ K đại diện pháp luật Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa ông Kha vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 25/5/2024 giữa bà M với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2024 giữa ông Kha và bà M có nội dung bà M thuê lâu 2 căn nhà tại địa chỉ 137E Nguyễn Chí Thanh, Phường 9, Quận 5, Thành phố H của ông Kha và cọc 240.000.000 đồng cho thời gian thuê 06 năm với giá thuê 80.000.000 đồng/tháng.

[4.2] Xét hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 25/5/2024 ký giữa bà M và Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D có nội dung bà M thuê 1 phần căn nhà

137E Nguyễn Chí Thanh, Phường 9, Quận 5, Thành phố H giá thuê 80.000.000 đồng/ tháng, thời hạn thuê 06 năm và cọc theo hợp đồng cọc ngày 24/5/2024. Căn cứ Điều 122 Luật nhà ở, Điều 472 Bộ Luật dân sự quy định về hợp đồng thuê tài sản không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên hợp đồng thuê được giao kết giữa bà M và công ty Hoàng Dương đảm bảo đủ các nội dung về hợp đồng thuê theo quy định.

[4.3] Căn cứ khoản 1 Điều 9 Luật nhà ở quy định Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn và tại Điều 158 Bộ Luật dân sự quy định về quyền sở hữu thì chủ tài sản được quyền định đoạt tài sản của mình. Xét quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn khai nhận do tin Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D là người được quản lý, định đoạt tài sản thuê nên ký hợp đồng thuê. Mặt khác, phía nguyên đơn nhiều lần đề nghị Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D xuất trình tài liệu chứng minh là chủ sở hữu tài sản thuê hoặc được quyền cho thuê lại nhưng đến nay vẫn không có tài liệu nộp cho Toà. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định pháp luật đối chiếu với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D không chứng minh được quyền cho thuê đối với bất động sản này. Phía nguyên đơn khi xác lập giao dịch cũng biết và đề nghị Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D cung cấp nhưng vẫn đồng ý tham gia giao dịch. Từ những phân tích trên mặc dù hợp đồng thuê đảm bảo đầy đủ nội dung về hợp đồng nhưng chủ thể tham gia giao kết không đúng nên không có cơ sở công nhận hợp đồng thuê nhà này. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117 và Điều 122 Bộ Luật dân sự có cơ sở xác định hợp đồng thuê nhà vô hiệu.

[5] Xét yêu cầu nguyên đơn về yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D hoàn trả cho bà M số tiền cọc: 240.000.000 đồng và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng. Tổng cộng là: 480.000.000 đồng, Hội đồng xét xử phân tích như sau: Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2024 giữa ông Kha và bà M và tại khoản 3 Điều 4 Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/5/2024 có nội dung bà M thực hiện việc đặt cọc số tiền 240.000.000 đồng vào ngày 24/5/2024. Như phân tích trên, do hợp đồng vô hiệu nên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên có cơ sở chấp nhận buộc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D hoàn trả cọc 240.000.000 đồng cho bà M. Đối với số tiền bồi thường cọc do hợp đồng vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này. Do các bên chưa phát sinh việc bàn giao mặt bằng và trả tiền thuê nhà nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử giải quyết.

[6] Xét yêu cầu nguyên đơn về tuyên huỷ bỏ Hợp đồng kinh tế số 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024 giữa bà M với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Hợp đồng kinh tế số 1010.24/HDKT/HD ngày 24/5/2024 ký giữa bà M và Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D có nội dung Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D cải tạo, sửa

chứa tại địa chỉ 137E Nguyễn Chí Thanh, Phường 9, Quận 5, Thành phố H với giá trị dự kiến 1.050.000.000 đồng trong vòng 45 ngày. Căn cứ Giấy mời ngày 09/8/2024 của Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D có nội dung mời bà M làm việc trao đổi trực tiếp 02 hợp đồng đã ký kết giữa hai bên. Ngày 15/8/2024, tại thư phản hồi số 0208.24/CV của Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D xác định sẽ bàn giao công trình cho bà M ngày 15/9/2024 và tại Điều 3 Hợp đồng quy định thời gian thi công 45 ngày tính từ ngày chốt bản vẽ. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thống nhất chốt bản vẽ ngày 30/5/2024 cũng như tại các công văn trao đổi phía Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D cũng thừa nhận bàn giao công trình chứng minh hai bên chốt bản vẽ và Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D thực hiện theo cam kết hợp đồng kinh tế. Căn cứ quy định pháp luật về giao dịch dân sự có hiệu lực thì trong trường hợp này do bà M không tiếp tục vì bị đơn vi phạm thời hạn thi công nên yêu cầu gia hạn bàn giao mặt bằng của bị đơn không được chấp nhận. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[7] Xét yêu cầu nguyên đơn về buộc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng, thanh toán đã nhận theo Hợp đồng kinh tế số 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024 với tổng số tiền là 682.500.000 đồng, Hội đồng xét xử phân tích như sau: Căn cứ phiếu thu ngày 27/5/2024 số tiền 367.500.000 đồng và phiếu thu ngày 18/6/2024 số tiền 315.000.000 đồng có nội dung thanh toán hợp đồng kinh tế. Căn cứ Công văn số 0208.24/CV ngày 15/8/2024 của Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D có nội dung ngày 15/9/2024 sẽ bàn giao công trình cho bà M theo thỏa thuận hợp đồng kinh tế. Như vậy có cơ sở xác định Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D chưa bàn giao được mặt bằng cho bà M sau gần 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nên vi phạm khoản 5.2 Điều 5 của hợp đồng. Căn cứ phân tích tại phần [6] nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[8] Xét tại phiên toà bà M rút một phần yêu cầu về buộc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D bồi thường thiệt hại do việc không bàn giao công trình, nội thất đúng theo Hợp đồng kinh tế số: 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024, với tổng giá trị thiệt hại: 11.378.712 đồng và và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí theo quy định tại 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.

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; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 116; điểm a khoản 1 Điều 117; Điều 118; Điều 123; Điều 122; Điều 134; Điều 472; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào, Điều 8, khoản 1 Điều 9, Điều 122 Luật nhà ở;

Căn cứ vào 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 ngày 25/6/2025;

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 nguyên đơn:

[1] Vô hiệu Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 25/5/2024 giữa bà Trần Thị Thanh M với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D.

[2] Huỷ bỏ Hợp đồng kinh tế số: 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024 giữa bà Trần Thị Thanh M với Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D.

[3] Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh M số tiền cọc 240.000.000 đồng.

[4] Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh M số tiền tạm ứng, thanh toán đã nhận theo Hợp đồng kinh tế số: 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024 với tổng số tiền là: 682.500.000 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh M là 922.500.000 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

[5] Đình chỉ một phần yêu cầu về Buộc Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D bồi thường thiệt hại do việc không bàn giao công trình, nội thất đúng theo Hợp đồng kinh tế số: 1010.24/HDKT/HD ngày 25/5/2024, với tổng giá trị thiệt hại: 11.378.712 đồng và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê và huỷ bỏ hợp đồng kinh tế: Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D chịu 600.000 đồng

[5.2] Đối với yêu cầu trả cọc và tiền tạm ứng thi công: Công ty cổ phần bất động sản xây dựng H D chịu 39.675.000 đồng.

[5.3] Hoàn lại cho bà Trần Thị Thanh M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.877.574 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0075789 ngày 22/5/2025 của

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án 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 và 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.

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./.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV4,  
TP.HCM;
- Phòng THADS KV4,  
TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thanh Nhàn**