

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Bản án số: 232/2025/DS-ST

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

Ngày 29-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Túy Ph;

2. Bà Phạm Thị K.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Y, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 723/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 266/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 259/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm: 1987; địa chỉ: A2a.512C, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp ông Lê Anh L, sinh năm 1991; nơi thường trú: Thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn N, xã H, tỉnh Thanh Hóa) hoặc chị Lê Thị Như Q, sinh năm 2001, nơi thường trú: Tổ F, khu phố D, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Chánh Phú H, Thành phố Hồ Chí Minh) hoặc anh Trần Minh T, sinh năm 2001; nơi thường trú: Tổ dân phố F, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường N, tỉnh Lâm Đồng) hoặc chị Trần Võ Đăng T1, sinh năm 2002; nơi thường trú: Số D khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông L có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm: 1971 và bà Tôn Nữ Quỳnh A, sinh năm 1983; cùng nơi thường trú: Số E đường số D, khu phố B (nay là khu phố H), phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà Quỳnh A vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Bùi Hữu L1, sinh năm 1986; địa chỉ: B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Mạnh G, sinh năm 1984; địa chỉ: A2a.512C, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Đoàn Viết Q1, sinh năm 1989; nơi thường trú: Khu A, V, H, tỉnh Phú Thọ (nay là xã V, tỉnh Phú Thọ). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Hồ Thị Bảo N1, sinh năm 1996; nơi thường trú: Tổ C X, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Cao Văn T2, sinh năm 1986; nơi thường trú: Tổ Dân phố C, phường N, tỉnh Thanh Hóa. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Ngọc Vân A1, sinh năm 1997; nơi thường trú: K1.03 khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị Thanh X, sinh năm 1991; nơi thường trú: Khu dân cư F, ấp G, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Tổng Công ty Đ (nay là Tổng Công ty Đ (B1)). Trụ sở: Becamex IDC, tòa nhà mPlaza, số C L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 11 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:***

Thông qua “Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở an sinh xã hội Becamex” số 482/NOXH/VS, Tổng công ty Đ đã bán 02 căn hộ nhà ở xã hội số A2b.4.22 và A2b.4.23, tại địa chỉ: T đất số 1033, tờ bản đồ số DC 261 phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Đức H1.

Ngày 09/4/2020, thông qua người môi giới là ông Bùi Hữu L1, bà Trần Thị N đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán 02 căn hộ số A2b.4.22 và A2b.4.23 với ông Nguyễn Đức H1. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên bà Trần Thị N đã thanh toán số tiền là 10.000.000 đồng.

Ngày 25/04/2020, bà Trần Thị N với ông Nguyễn Đức H1 và bà Tôn Nữ Quỳnh A đã ký hợp đồng mua bán 02 căn hộ số A2b.4.22 và A2b.4.23 nêu trên với tổng giá trị chuyển nhượng là 530.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng mua bán, bà N đã thanh toán cho ông H1 số tiền 520.000.000 đồng. Ông H1 và bà Quỳnh A cũng cam kết sẽ tiến hành các thủ tục chuyển nhượng, cập nhật biến động để sang tên cho bà Trần Thị N ngay sau khi có sổ của 02 căn hộ căn hộ số A2b.4.22 và A2b.4.23.

Đến ngày 17/11/2023, ông Nguyễn Đức H1 đã hoàn tất mọi thủ tục tại hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 685390 và DL 685391 ngày 29/8/2023 và bà N đã tự thanh toán thêm số tiền 6.184.000 đồng để lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Đức H1. Bà N có liên hệ ông H1 để thực hiện thủ tục sang tên cho bà theo quy định tuy nhiên ông Nguyễn Đức H1 và bà Tôn Nữ Quỳnh A không hợp tác.

Vì vậy bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 25/4/2020 giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Đức H1, bà Tôn Nữ Quỳnh A đối với Căn hộ A2b.4.22 và căn hộ A2b.4.23 Block: A2b tại Khu nhà ở A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) tọa lạc thửa đất số 1033, tờ DC 261; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP 67139 ngày 29/8/2023 và số VP 67141 ngày 29/8/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức H1.

- Công nhận cho bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng căn hộ số A2b.4.22 và căn hộ A2b.4.23 Block: A2b thuộc khu nhà ở an sinh xã hội B (KDC V), phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

**** Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Đức H1 trình bày:***

Vào năm 2013, ông Nguyễn Đức H1 có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở an sinh xã hội Becamex với Tổng công ty Đ1 để mua căn hộ A2B.4.22 và căn hộ A2B.4.23 thuộc tầng 4, Block A. Đến cuối năm 2023, ông Nguyễn Đức H1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Năm 2020, do không có nhu cầu sử dụng nên ông Nguyễn Đức H1 có nhờ ông Bùi Hữu L1 đứng ra bán 02 căn hộ trên. Do 02 căn hộ trên ông Nguyễn Đức H1 đang nợ tiền ngân hàng nên ông Nguyễn Đức H1 có nói với ông Bùi Hữu L1 tự xử lý với bên mua. Sau khi trừ hết các chi phí, ông Nguyễn Đức H1 nhận được 300.000.000 đồng và ông Nguyễn Đức H1 đồng ý với số tiền trên. Ông Nguyễn Đức H1 đã nhận đủ 300.000.000 đồng, mọi thủ tục sang tên ông L1 phải có trách nhiệm.

Khi chủ đầu tư thông báo đã có sổ 02 căn hộ trên thì bà N gọi ông Nguyễn Đức H1 đến ký tên nhận sổ và ông đã giao lại bản chính 02 sổ đỏ trên cho bà N. Hai căn hộ trên là tiền riêng của ông Nguyễn Đức H1 tự bỏ ra mua nhưng do tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông và bà Tôn Nữ Quỳnh A (ông H1 và bà Quỳnh A ly hôn năm 2022) nay do ông không liên lạc với bà Quỳnh A nên hiện nay chưa sang tên cho bà N được.

Ngoài ra, thời gian ông Nguyễn Đức H1 bán căn hộ cho bà N thì bà Quỳnh A đã ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Đức H1 được thay mặt bà Quỳnh A thực hiện mọi thủ tục cho bên bán. Ông Nguyễn Đức H1 đã tìm đủ mọi cách để sang tên cho bà N nhưng không được do cần có ý kiến của bà Quỳnh A xác nhận là tài sản riêng của ông Nguyễn Đức H1 (do 02 căn hộ trên được hình thành trong thời kỳ hôn nhân) nhưng hiện nay ông không liên lạc được với bà Quỳnh A. Bà Quỳnh A đã biết việc bà N đang khởi kiện và nhắn cho ông Nguyễn Đức H1 tự giải quyết, bà Quỳnh A không liên quan.

Nay ông Nguyễn Đức H1 xác định đã bán 02 căn hộ trên cho bà N, đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Đức H1, không liên quan gì đến bà Quỳnh A. Nếu sau này bà Quỳnh A có tranh chấp, ông Nguyễn Đức H1 cam kết sẽ chịu mọi trách nhiệm. Vì vậy ông Nguyễn Đức H1 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

*** *Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh G trình bày:***

Ông Nguyễn Mạnh G là chồng của bà Trần Thị N, số tiền bà N mua 02 căn hộ đang tranh chấp trong vụ án là tiền chung của hai vợ chồng. Khi mua căn hộ, ông G để cho bà N đứng tên và đã giao đủ tiền cho bên bán. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông G thống nhất và không có yêu cầu gì khác.

*** *Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bảo N1 trình bày:***

Bà Hồ Thị Bảo N1 là người đang thuê căn hộ căn hộ A2B.4.23 thuộc tầng 4, Block A thuộc Khu N, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) tọa lạc thửa đất số 1033, tờ DC 261 của bà Trần Thị N từ năm 2020 đến nay. Hai bên có lập hợp đồng thuê, trả tiền thuê hàng tháng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N1 xác định không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án. Nếu có tranh chấp gì bà N1 sẽ tự thỏa thuận với bà N.

*** *Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Viết Q1 trình bày:***

Ông Đoàn Viết Q1 là anh em họ với bà Trần Thị N, khoảng năm 2020, ông Q1 có mua căn hộ A2B.4.22 thuộc tầng 4, Block A thuộc Khu N, phường A, thành phố T,

tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà N với giá 350.000.000 đồng và ông Q1 đã thanh toán hết số tiền trên cho bà N. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông Q1 không có yêu cầu gì đối với vụ án trên, mọi việc do bà N tự quyết định. Đối với việc mua bán giữa ông Q1 và bà N hai bên sẽ tự thỏa thuận với nhau.

*** *Tại bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn T2 trình bày:***

Vào khoảng năm 2020, ông Cao Văn T2 có mua lại căn hộ số A2B.4.23 thuộc tầng 4, Block A2B thuộc khu nhà ở an sinh xã hội B phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh, từ người bán là bà Trần Thị N.

Do tại thời điểm mua bán, căn hộ trên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên việc mua bán giữa hai bên tự lập văn bản mà không có công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T2 không có ý kiến gì, ông và bà N sẽ tự thỏa thuận với nhau. Đề nghị tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết vụ án.

*** *Tại bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thanh X trình bày:***

Tháng 12 năm 2021, bà Hoàng Thị Thanh X có mua lại căn hộ số A2B.4.23 thuộc tầng 4, Block A2B thuộc khu nhà ở an sinh xã hội B phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh, từ người bán là ông Cao Văn T2. Hai bên chỉ lập giấy tay, năm 2022 bà X đã bán lại cho bà Nguyễn Ngọc Vân A1. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết vụ án.

*** *Tại bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Vân A1 trình bày:***

Vào khoảng tháng 4 năm 2022, bà Nguyễn Ngọc Vân A1 có mua lại căn hộ số A2B.4.23 thuộc tầng 4, Block A2B thuộc khu nhà ở an sinh xã hội B phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh, từ người bán là bà Hoàng Thị Thanh X. Do tại thời điểm mua bán, căn hộ trên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên việc mua bán giữa hai bên tự lập văn bản mà không có công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà không có ý kiến gì, sẽ tự thỏa thuận với nhau. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết vụ án.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Đ (B1) trình bày:***

Ông Nguyễn Đức H1 và Tổng Công ty B1 có ký hợp đồng số 482/NOXH/VS về việc mua bán căn hộ số A2b.4.22 và A2b.4.23 thuộc tầng 4, khối A2b, Nhà ở A - Khu D tại phường A, T, Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tổng Công ty B1 đã bàn giao căn hộ nêu trên cho ông Nguyễn Đức H1 vào ngày 07/7/2014, ông H1 đã thanh toán đầy đủ tiền và đã được xuất hóa đơn giá trị gia tăng ngày 30/12/2014.

Đến ngày 17/11/2023, hợp đồng nêu trên đã được hoàn thành và được các bên thanh lý, cụ thể:

- Ông Nguyễn Đức H1 đã hoàn tất mọi thủ tục tại hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 685390 và DL 685391 ngày 29/8/2023.

- Tổng Công ty B1 đã bàn giao giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Đức H1 ngày 17/11/2023. Các bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 17/11/2023.

Kể từ ngày hợp đồng mua bán được thanh lý, ông Nguyễn Đức H1 hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc sử dụng căn hộ, bao gồm việc chuyển nhượng căn hộ. Việc chuyển nhượng lại căn hộ cần được đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật về nhà ở. Đối với vụ án Tổng Công ty B1 không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan.

*** Quá trình tố tụng bị đơn bà Tôn Nữ Quỳnh A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu L1:** Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ bằng hình thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp lời khai, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập cũng như không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Đức H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh G, ông Đoàn Viết Q1, bà Hồ Thị Bảo N1, ông Cao Văn T2, bà Nguyễn Ngọc Vân A1, bà Hoàng Thị Thanh X, Tổng Công ty Đ đã đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Tôn Nữ Quỳnh A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ các Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng mua bán căn hộ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Đức H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh G, ông Đoàn Viết Q1, bà Hồ Thị Bảo N1, ông Cao Văn T2, bà Nguyễn Ngọc Vân A1, bà Hoàng Thị Thanh X, Tổng Công ty Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Tôn Nữ Quỳnh A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Tòa án căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Bị đơn bà Tôn Nữ Quỳnh A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu L1 vắng mặt tất cả các lần Tòa án triệu tập là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự có mặt giao nộp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về điều kiện bán căn hộ: Căn cứ hồ sơ Tổng Công ty Đ cung cấp thể hiện: Ngày 30/12/2014 ông Nguyễn Đức H1 đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ và ngày 29/8/2023 ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014, ông H1 đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện về thời gian sở hữu, nghĩa vụ tài chính và giấy tờ pháp lý, do đó ông H1 đủ điều kiện để bán căn hộ trên theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu.

[3.2] Ngày 09/4/2020, nguyên đơn bà Trần Thị N ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua đất” với ông Bùi Hữu L1 (ông L1 là người môi giới cho ông Nguyễn Đức H1) theo đó đối tượng mua bán là 02 căn hộ chung cư A2b.4.22 và A2b.4.23 thuộc tầng 4, khối A2b, Nhà ở A - Khu D tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá bán là 530.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ngay sau ký hợp đồng đặt cọc, bà N đã giao số tiền cọc 10.000.000 đồng cho ông L1. Ngày 25/4/2020, bà N và ông Nguyễn Đức H1 tiến hành ký kết “Hợp đồng mua bán” hai căn hộ và bà N đã thanh toán thêm cho ông H1 số tiền 520.000.000 đồng. Đến ngày 17/11/2023, ông Nguyễn Đức H1 đã hoàn tất mọi thủ tục tại hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và bà N đã thanh toán thêm số tiền 6.184.000 đồng để lấy 02 sổ đỏ trên cho ông H1 (nay bà N không yêu cầu gì đối với số tiền trên). Nay bà N xác định tổng số tiền chuyển nhượng bà N đã giao cho ông H1 là 530.000.000 đồng theo như “Giấy viết tay ngày 17/11/2023” và ông H1 cũng đã giao hai căn hộ và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà N quản lý, sử dụng. Sự thừa nhận của các đương sự trong vụ án là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3.3] Hợp đồng mua bán căn hộ thể hiện tại “Hợp đồng mua bán ngày 25/4/2020” giữa ông H1 và bà N được ký kết với nhau bằng giấy tay không qua công chứng, chứng thực. Căn cứ quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuy giao dịch mua bán căn hộ của các bên mặc dù không tuân thủ về hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 nhưng ông H1 và bà N đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch cụ thể: Bà N đã thực hiện giao cho ông H1 100% tổng số tiền mua bán căn hộ là 530.000.000 đồng. Thời điểm hai bên ký “Hợp đồng mua bán ngày 25/4/2020” ông H1 và bà Quỳnh A chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng Công ty B1 chưa thực hiện xong việc cấp sổ. Tuy nhiên ngày 24/4/2020, bà Quỳnh A đã ký “Hợp đồng uỷ quyền” cho ông H1 được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà Quỳnh A quản lý, sử dụng căn hộ số: A2b.4.22 và số A2b.4.23, được quyền nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất... Sau đó ngày 25/4/2020, ông H1 tiếp tục ký “Hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở” cho bà N với nội dung uỷ quyền tương tự như “Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/4/2020” giữa bà Quỳnh A và ông H1. Như vậy tuy “Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/4/2020” giữa bà Quỳnh A và ông H1 không có quy định nào thể hiện việc ông H1 có quyền chuyển nhượng căn hộ A2b.4.22 và A2b.4.23 cho bà N nhưng về mặt ý chí, bà Quỳnh A đã đồng ý để cho ông H1 tự định đoạt toàn bộ tài sản bao gồm cả việc chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ cho bà N. Ông H1 cũng đã nhận số tiền 530.000.000 đồng và bàn giao căn hộ cho bà N quản lý, sử dụng từ năm 2020 đến nay. Xét thấy, tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, có đủ cơ sở để công nhận hợp đồng mua bán căn hộ thể hiện tại “Hợp đồng mua bán ngày 25/4/2020” giữa bà N và ông H1 đối với căn hộ số A2b.4.22 và số A2b.4.23, tầng 4, B A2b thuộc khu nhà ở an sinh xã hội B (KDC V), phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Quá trình sử dụng bà Trần Thị N có tự mở rộng thêm gác lửng để sử dụng nên hiện nay diện tích sàn tăng hơn 06m² so với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, để đảm bảo đúng quy định pháp luật, đúng quy hoạch, diện tích đã được cấp đối với các căn hộ nên cần phải công nhận diện tích các căn hộ trên đúng với diện tích đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Viết Q1, ông Cao Văn T2 trình bày có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ bằng giấy tay với bà Trần Thị N. Bà Hoàng Thị Thanh X có ký giấy tay mua căn hộ với ông T2. Bà Nguyễn Ngọc Vân A1 có ký giấy tay mua căn hộ với bà X. Tuy nhiên ông Q1, ông T2, bà Vân A1, bà X xác định không có tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc; thẩm định giá tài sản và lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào:
- Các Điều: 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;
- Điều 116, 129, 430, 431, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 62, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Đức H1 và bà Tôn Nữ Quỳnh A về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

- Công nhận hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn bà Trần Thị N với bị đơn ông Nguyễn Đức H1 theo “Hợp đồng mua bán ngày 25/4/2020” là hợp pháp.

- Bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng căn hộ số A2b.4.22 và căn hộ số A2b.4.23 tầng 4, Block A2b thuộc khu nhà ở an sinh xã hội B (KDC V), phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích sàn mỗi căn là 30m², diện tích sử dụng mỗi căn là 27,3m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai thu hồi hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL 685391, số vào sổ cấp GCN: VP67141 và số phát hành DL 685390, số vào sổ cấp GCN: VP67139 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 29/8/2023 cho ông Nguyễn Đức H1 theo đúng nội dung Quyết định trên.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị N tự nguyện chịu mọi chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản và lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Bà Trần Thị N đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị N tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng án phí, khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009582 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh.;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Huệ