

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 118/2024/DS-ST  
Ngày: 28 - 3 - 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà  
ở xã hội

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Hồ Thị Kim Liên;
- Ông Trần Thanh Việt.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Kiệt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Võ Phan Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 566/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở xã hội” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần X,

Địa chỉ trụ sở: Số C T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Quách Trọng D; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Lê V; Chức vụ: Nhân viên kế toán Công ty Cổ phần X.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Uyên P, sinh năm 1997;

Cư trú: Căn hộ 7D4 khu A, chung cư A, khu Dân cư T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đặng Thị G (Giào), sinh năm 1969;

- Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1968;

Hộ khẩu thường trú: Số A khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

Địa chỉ: Căn hộ G khu A, chung cư A, khu Dân cư T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

*Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là ông Đoàn Lê V vắng mặt và có đơn xin vắng mặt; bà Nguyễn Uyên P có mặt; bà Đặng Thị G (G) và ông Nguyễn Trọng Đ đều vắng mặt.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, nguyên đơn do ông Đoàn Lê V đại diện trình bày:*

Bà Nguyễn Uyên P và Công ty Cổ phần X (viết tắt là Công ty X) đã giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 322/HĐMB.XLAG ngày 27 tháng 3 năm 2017 với nội dung cụ thể:

- Địa chỉ căn hộ mua bán: Căn hộ S Khu A, Khu dân cư T;

- Diện tích sàn xây dựng căn hộ: 44,55m<sup>2</sup>;

- Giá trị của hợp đồng là 288.660.000 đồng (bao gồm: Giá bán căn hộ là 283.000.000 đồng + Kinh phí bảo trì 2% theo Điều 2 của Hợp đồng là 5.660.000 đồng);

- Thời gian trả chậm: 180 tháng kể từ tháng 03 năm 2017 (bao gồm: Tiền gốc và lãi theo Phụ lục hợp đồng số 323/PLHĐ ngày 27 tháng 3 năm 2017)

Trong khoản thời gian từ ngày 27 tháng 3 năm 2017 đến ngày 31 tháng 7 năm 2019, bà Uyên P đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty X số tiền 152.980.000 đồng.

Số tiền quá hạn thanh toán từ ngày 01 tháng 4 năm 2023 đến ngày 18 tháng 10 năm 2023 là 14.730.779 đồng, cụ thể như sau:

- Tiền nợ gốc 07 kỳ từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 10 năm 2023: 8.820.000 đồng;

- Tiền lãi tương ứng: 3.847.083 đồng;

- Tiền lãi chậm thanh toán theo Điều 9 của Hợp đồng 07 kỳ - 1%/kỳ (8.820.000 đồng + 3.847.083 đồng + 1.100.000 đồng) x 1% x 07 kỳ = 963.696 đồng.

- Tiền chi phí bảo trì 2% theo Điều 2 của Hợp đồng: 0 đồng

- Tiền nợ chi phí quản lý theo Điều 2 của Hợp đồng: 1.100.000 đồng.

Công ty X đã nhiều lần liên hệ đòi chiếu nợ, đôn đốc, thông báo nhắc nợ đối với bà Uyên P nhưng bà vẫn không thanh toán cho Công ty. Điều này đã vi phạm Điều 9 và Điều 13 của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội và Phụ lục hợp đồng kèm theo. Trong trường hợp này, Công ty X có quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của bên mua. Mặt khác, bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà bên mua đã thanh toán mà không có lãi suất sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc bên mua vi phạm hợp đồng là 20% trên tổng giá trị hợp đồng, bao gồm cả thuế và lãi phạt quá hạn theo Điều 9 của Hợp đồng, cụ thể như sau:

- Số tiền bên mua đã thanh toán (1): 152.980.000 đồng
- Tiền bồi thường vi phạm hợp đồng (2): 57.732.000 đồng (288.660.000 đồng x 20%)
- Tiền lãi phạt quá hạn (3): 963.696 đồng.

Số tiền sẽ hoàn trả cho bên mua (1) - (2) - (3): 94.284.304 đồng.

Công ty X khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 322/HĐMB.XLAG ngày 27 tháng 3 năm 2017;

- Buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bàn giao lại căn hộ 7D4 khu A, chung cư A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

- Công ty X sẽ hoàn trả cho bà Uyên P số tiền 94.284.304 đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 và Điều 13 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

*Bị đơn bà Nguyễn Uyên P:* Không cung cấp ý kiến, tài liệu, chứng cứ trong quá trình chuẩn bị xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị G (Giào) và ông Nguyễn Trọng Đ:* Không cung cấp ý kiến, tài liệu, chứng cứ về việc giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng đương sự vắng mặt và không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

*Tại phiên tòa:*

- Ông Đoàn Lê V đại diện Công ty X vắng mặt và cung cấp ý kiến của nguyên đơn, cụ thể: Công ty xác định lại số tiền quá hạn thanh toán từ ngày 01 tháng 4 năm 2023 đến ngày 12 tháng 3 năm 2024 là 23.537.500 đồng cụ thể như sau: Tiền nợ gốc 12 kỳ từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 3 năm 2024 là: 15.120.000 đồng; Tiền lãi tương ứng: 6.437.500 đồng; Tiền chi phí bảo trì 2% theo điều 2 hợp đồng: 0 đồng; Tiền nợ chi phí quản lý theo điều 2 hợp đồng: 1.980.000 đồng. Nay Công ty X thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu cụ thể: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng số 322/HĐMB.XLAG ngày 27 tháng 3 năm 2017; Buộc bà Uyên P, bà G1 và ông Đ bàn giao lại căn hộ số 7D4 Khu A, Khu Dân cư T cho Công ty X; Công ty X sẽ hoàn trả cho bà Uyên P số tiền 95.248.000 đồng (số tiền đã thanh toán 152.980.000 đồng – tiền bồi thường vi

phạm hợp đồng 57.732.000 đồng (288.660.000 đồng x 20%)) theo thỏa thuận tại Điều 9 và Điều 13 của Hợp đồng.

- Bà Uyên P không cung cấp tài liệu, chứng cứ và trình bày ý kiến như sau: Bà thống nhất với việc các bên giao kết hợp đồng, số tiền bà đã thanh toán và số tiền nợ còn lại chưa thanh toán như Công ty X trình bày. Bà yêu cầu cho bà được thanh toán 03 kỳ/01 tháng (gồm 02 kỳ nợ cũ quá hạn và 01 kỳ tiền trả đúng hạn). Hiện nay căn hộ 7D4 do bà đang quản lý, sử dụng, căn hộ bị hư hỏng mặc dù bên Công ty X đã sửa chữa nhưng vẫn còn một số điểm bị hỏng.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng nhiều lần vắng mặt không lý do, không trình bày ý kiến là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà Uyên P có ký tên vào Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội và Phụ lục hợp đồng kèm theo ngày 27 tháng 3 năm 2017. Bà Uyên P cũng đã đến sinh sống tại căn hộ G, khu A, khu dân cư T. Các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch dân sự giữa các bên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Do bà Uyên P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo nội dung các bên đã ký kết nên việc Công ty X căn cứ theo các Điều 9 và Điều 13 của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội kèm Phụ lục hợp đồng ngày 27 tháng 3 năm 2017 để yêu cầu chấm dứt Hợp đồng nêu trên và buộc bà Uyên P, bà G1, ông Đ bàn giao căn hộ đang sinh sống là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện: Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội và Phụ lục kèm theo, buộc bà Uyên P, bà G1, ông Đ bàn giao căn hộ 7D4, khu A, khu dân cư T, Công ty X có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 95.248.000 đồng cho bà Uyên P.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, kiểm sát viên, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, yêu cầu trả lại tài sản mua bán. Theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 322/HĐMB.XLAG ngày 27 tháng 3 năm 2017 thì trường hợp các bên có tranh chấp, một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải

quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở xã hội" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Bà Đặng Thị G (Giào) và ông Nguyễn Trọng Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vắng mặt và cung cấp Tờ tự khai trình bày ý kiến thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với số tiền trả lại cho bà Uyên P. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Ngày 27 tháng 3 năm 2017, giữa Công ty X và bà Nguyễn Uyên P đã xác lập Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 322/HĐMB.XLAG (phụ lục 1 kèm theo) và Phụ lục hợp đồng số 323/PLHĐ để bà Uyên P được mua căn hộ nhà ở xã hội theo thỏa thuận, thành viên trong hộ gia đình của người mua nhà ở xã hội gồm có bà Uyên P và cha mẹ của bà Uyên P là ông Nguyễn Trọng Đ, bà Đặng Thị G (Giào). Công ty X khởi kiện cho rằng bà Uyên P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Bị đơn bà Uyên P thừa nhận còn nợ chưa thanh toán tiền mua căn hộ như Công ty X trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G1, ông Đ đều không có ý kiến phản đối ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn.

[3.2] Xét thấy, Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội và Phụ lục hợp đồng nêu trên được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Việc bà Uyên P đã thực hiện thanh toán được một phần tiền mua nhà, sau đó không thực hiện thanh toán mặc dù đã quá hạn là vi phạm nghĩa vụ được thỏa thuận tại hợp đồng.

[3.2.1] Tại điểm b khoản 1 Điều 9 và điểm b khoản 1 Điều 13 của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội nêu trên quy định: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu tổng thời gian bên mua trễ hạn thanh toán tất cả các đợt phải thanh toán vượt quá 60 ngày thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Xét thấy: Bà Uyên P đã chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ tháng 4 năm 2023 đến nay. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[3.2.2] Theo quy định của điểm b khoản 1 Điều 9 Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội nêu trên thì trong trường hợp chấm dứt hợp đồng do bên mua trễ hạn thanh toán, bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà bên mua đã thanh toán mà không có lãi suất sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc bên mua vi phạm hợp đồng này là 20% tổng



giá trị hợp đồng này bao gồm cả thuế. Công ty X xác định số tiền bà Uyên P đã thanh toán là 152.980.000 đồng. Bà Uyên P thống nhất với số tiền này. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn hoàn trả số tiền 95.248.000 đồng (số tiền đã thanh toán 152.980.000 đồng – tiền bồi thường vi phạm hợp đồng 57.732.000 đồng (288.660.000 đồng x 20%)) cho bà Uyên P là có căn cứ chấp nhận.

[3.2.3] Do hợp đồng mua bán nhà ở xã hội chấm dứt, Công ty X hoàn trả số tiền đã thanh toán cho bà Uyên P, nên bà Uyên P và những người thuộc hộ gia đình của bà Uyên P tại thời điểm xác lập hợp đồng, và đang quản lý, sử dụng căn hộ là bà G1 và ông Đ phải có nghĩa vụ bàn giao lại căn hộ 7D4 khu A, khu dân cư T cho Công ty X. Theo kết quả xác minh của Tòa án thì hiện nay bà Uyên P đang quản lý, sử dụng căn hộ 7D4 và vẫn đang sinh sống tại căn hộ này, còn bà G1 và ông Đ hiện không sinh sống tại căn hộ này. bà G1 và ông Đ hiện sinh sống tại địa chỉ số A khóm T, phường M, thành phố L. Vì vậy, xét thấy cần dành cho bà Uyên P được quyền lưu cư tại căn hộ G trong thời hạn 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Công ty X phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ mình phải thực hiện theo quy định của pháp luật. Bà Uyên P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

*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 91, 147, 227, 228, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 398, 401, 428 Bộ luật dân sự năm 2015
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X đối với bà Nguyễn Uyên P;

Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 322/HĐMB.XLAG ngày 27 tháng 3 năm 2017 (Phụ lục 1 kèm theo) và Phụ lục hợp đồng số 323/PLHĐ ngày 27 tháng 3 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần X và bà Nguyễn Uyên P.

Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Uyên P số tiền 95.248.000 đồng (chín mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Buộc bà Nguyễn Uyên P và bà Đặng Thị G (Giào) và ông Nguyễn Trọng Đ bàn giao căn hộ 7D4 Khu A, Khu dân cư T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang cho Công ty Cổ phần X.

Bà Nguyễn Uyên P được quyền lưu cư tại căn hộ G Khu A, Khu dân cư T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ khi bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

### 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần X phải chịu án phí sơ thẩm là 4.762.400 đồng (bốn triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn bốn trăm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001145 ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Công ty Cổ phần X còn phải nộp tiếp 4.462.400 đồng (bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn bốn trăm đồng).

Bà Nguyễn Uyên P phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

### 3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*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, 7a, 7b và Điều 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:**

- TAND t. An Giang (1);
- VKSND tp. Long Xuyên (1);
- Chi cục THADS tp. Long Xuyên (1);
- Các đương sự (4);
- Văn phòng (2);
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thùy Giang**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN –  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hồ Thị Kim Liên**

**Trần Thanh Việt**

**Nguyễn Thùy Giang**