

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 685/2025/DS-ST
Ngày: 10-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng xây
dựng, tranh chấp đòi tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Đăng Vạn

2/ Ông Nguyễn Văn Phòng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Tân, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lam – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại phòng xử án trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 189/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng xây dựng, tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 2017/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2018/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh, giữa đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Hà Thị T, sinh năm 1991.

Địa chỉ liên lạc: số B (lầu A) Đường A, phường A (khu phố A, phường A, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Huỳnh Châu P, sinh năm 1998.

Địa chỉ liên hệ: số F đường N, khu nhà ở P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cũ).

- Bà Phan Thị Diễm T1, sinh năm 2001.

Địa chỉ liên hệ: số B (lầu A) Đường A, phường A (khu phố A, phường A, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền của bà Hà Thị T số công chứng 002285 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/12/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: số B (lầu A) Đường A, phường A (khu phố A, phường A, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn:

- Ông Nguyễn Tiến T2, sinh năm 1995.

Địa chỉ: số B N, phường P (phường P, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Hồng S, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số A Đại lộ B, phường P (phường P, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Nguyễn Viết X, sinh năm 1988.

Địa chỉ: số B (lầu A) Đường A, phường A (khu phố A, phường A, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Viết X:

- Bà Huỳnh Châu P, sinh năm 1998.

Địa chỉ liên hệ: số F đường N, khu nhà ở P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cũ).

Hoặc bà Phan Thị Diễm T1, sinh năm 2001.

Địa chỉ liên lạc: số B (lầu A) Đường A, phường A (khu phố A, phường A, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 22/3/2024 của ông Nguyễn Viết X, số công chứng 002675 quyền số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 của Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Lâm Tuấn K, sinh năm 1999.

Địa chỉ: số C Đường A, phường P (khu phố H, phường P, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 29/12/2023, Đơn thay đổi thông tin bị đơn ghi ngày 09/4/2024, các bản tự khai ngày 23/02/2024, ngày 24/4/2024 nguyên đơn bà Hà Thị T, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Diễm T1 trình bày:

Đầu năm 2022, bà Hà Thị T có nhu cầu mua một mảnh đất để xây nhà ở nhằm ổn định cuộc sống. Trong quá trình tìm hiểu thông tin, bà đã biết và được tư vấn bởi ông Lâm Tuấn K là nhân viên tư vấn của Công ty H2 - chủ đầu tư khu nhà ở thương mại H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi được ông K giới thiệu, tư vấn về dự án, giá cả, phương thức thanh toán, mức tiền mà ngân hàng hỗ trợ cho vay, bà quyết định mua lô đất có đặc điểm: LKH ô 07, đường D, diện

tích đất 63m², thổ cư: 63 m², giá bán: 1.694.000.000 đồng thuộc khu nhà ở thương mại H. Ngày 03/7/2022, bà và Công ty H2 tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, theo hợp đồng đặt cọc bà phải thanh toán số tiền đặt cọc đợt 1 là 100.000.000 đồng cho Công ty H2. Đến ngày 18/07/2022, bà sẽ thanh toán đợt 2 cho Công ty H2 số tiền là 747.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 847.000.000 đồng sẽ tiến hành thanh toán trong khoảng từ 06 tháng đến 12 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 02. Do ông K cam đoan với bà, chỉ cần bà đặt cọc tiền cho Công ty H2 thì ông K sẽ hỗ trợ sang tên thửa đất LKH ô 07, đường D cho bà. Vì tin lời ông K nên bà đã tìm kiếm nhà thầu xây dựng và khi đó ông Nguyễn Tiến T2 nhân viên của Công ty H2 cùng với ông K đã giới thiệu thầu xây dựng cho bà. Theo ông T2 và ông K giới thiệu thì thầu xây dựng là người quen của ông K và ông T2 nên họ đứng ra giải quyết đàm phán cho bà. Ngày 30/7/2022, ông T2 đưa hợp đồng xây dựng đã soạn sẵn có chữ ký của ông Phạm Hồng S (trên hợp đồng ghi là Phạm Hồng S1) cho bà, bà xem và ký hợp đồng xây dựng mà không có mặt ông S. Theo hợp đồng này, ông S có trách nhiệm xây dựng 01 căn nhà: gác đồ (giả), diện tích: dài 14m30 rộng 4m50, tại: thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà T; giá thi công khoán là 3.500.000 đồng/m². Tổng diện tích xây dựng bao gồm tầng trệt và gác đồ (giả) là: 120m. Thời hạn thanh toán chia thành 03 đợt: Đợt 1: 50%; Đợt 2: 40% (khi công trình vào hồ áo); Đợt 3: 10% (khi công trình hoàn thiện). Công trình hoàn thiện gồm: Tầng trệt gồm: 01 phòng khách, 01 phòng bếp, 01 toilet; tầng gác gồm 01 phòng ngủ và 01 toilet. Tuy nhiên, ông K và ông T2 yêu cầu bà T thanh toán trước 70% tổng số tiền xây dựng, tương đương 300.000.000 đồng để bên xây dựng tiến hành nhập vật tư và thuê nhân công. Phần tiền xây dựng còn lại, khi nào xong thì sẽ thanh toán. Vì muốn việc xây dựng được suôn sẻ nên bà T đã đồng ý. Khi bà ký xong hợp đồng xây dựng thì ông T2 nói ông T2 đưa sổ tài khoản của mình và nói sẽ nhận tiền thay cho ông S, sau khi chuyển tiền xong ông T2 sẽ đưa bà đi gặp ông S. Ông T2 đọc sổ tài khoản cho chồng bà - ông Nguyễn Viết X chuyển số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản số 11562437 của ông T2 tại Ngân hàng TMCP Á, nội dung thanh toán: N thanh toan nam muoi phan tram tien xay dung. Sau này khi bà và ông X ngồi coi kỹ lại hợp đồng, tính toán lại số tiền mới phát hiện ra số tiền 300.000.000 đồng mà vợ chồng bà chuyển cho ông T2 tương đương với 70% giá trị hợp đồng chứ không phải là 50% như hợp đồng hay như nội dung ghi khi chuyển khoản cho ông T2.

Khi ký hợp đồng xây dựng và cả sau này nữa, bà T không gặp trực tiếp ông S, không biết ông S là ai. Sau khi ông X chuyển tiền cho ông T2, ông T2 nói đã nhận được tiền và ghi cho bà một phiếu thu do ông Nguyễn Thanh T3 viết có nội dung đã thanh toán 50% tiền xây dựng, nhưng thực tế không có việc bà giao số tiền này cho ông T3 mà tiền là do chồng bà chuyển khoản cho ông T2. Bà không biết ông T3 là ai làm gì ở đâu, bà chỉ biết ông T3 đi cùng với ông T2.

Sau đó, ông T2 và ông K thông báo rằng bà phải thanh toán đủ 90% tiền cho Công ty H2 thì Công ty H2 mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất LKH ô 07, đường D cho bà. Việc thay đổi này đã làm cho bà

không thể chuẩn bị được tài chính để tiếp tục hợp đồng với Công ty H2 nên bà đã bị mất tiền.

Vì vậy, bà đã liên lạc với ông T2, ông K để yêu cầu được gặp ông S nhằm giải quyết các vấn đề liên quan nhằm thanh lý hợp đồng xây dựng và hoàn trả tiền xây dựng đã nhận của bà. Do bà không phải là chủ sử dụng hợp pháp nên không có thửa đất LKK ô 07, đường D để giao cho ông S để xây nhà. Mặt khác, ông K, ông T2, ông S vẫn chưa thực hiện bất cứ nghĩa vụ nào để tiến hành xây dựng nhà cho bà trên thửa đất này. Tuy nhiên, ông T2 và ông K tìm mọi lý do để trốn tránh và không cho bà gặp ông S.

Ngoài thông tin ghi trên hợp đồng xây dựng thì đến nay bà chưa được gặp hay làm việc với ông S bất cứ lần nào. Ông T2 là người nhận số tiền 300.000.000 đồng do chồng bà - ông X chuyển khoản đã không giải quyết gì, không cung cấp bất cứ chứng từ, thông tin chứng minh việc đã chuyển số tiền nhận của chồng bà chuyển cho ông S. Vợ chồng bà không chuyển tiền cho ông S, cũng không có chứng từ gì thể hiện ông T2 đã giao số tiền đã nhận chuyển khoản từ vợ chồng bà cho ông S.

Nay bà T khởi kiện ông Phạm Hồng S, ông Nguyễn Tiến T2 yêu cầu Tòa án:

- Hủy Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà Hà Thị T với ông Phạm Hồng S1 (Phạm Hồng S).

- Buộc ông Nguyễn Tiến T2 và ông Phạm Hồng S phải liên đới trả cho bà và ông X ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật số tiền 300.000.000 đồng.

Bà Huỳnh Châu P có đơn ghi ngày 22/8/2025 đề nghị được vắng mặt trong phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản tự khai ghi ngày 02/5/2024, bị đơn ông Phạm Hồng S trình bày: Ông Lâm Tuấn K – đại diện cho bà Hà Thị T có nhờ ông xây dựng nhà cho bà T. Các thông tin xây dựng của bà T là do ông K đưa cho ông. Hợp đồng xây dựng là do ông thuê người đánh máy dựa trên các thông tin mà ông K đưa cho ông (do người khác đánh máy nên đánh nhầm tên ông là Phạm Hồng S1). Ông có ký đại diện bên B trên hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 với bà Hà Thị T, sau đó đưa lại hợp đồng cho ông K, ông T2. Ông không biết bà T là ai và không gặp mặt bà T lần nào. Ông không có nhận tiền từ bà T, ông T2 hay ông K. Sau khi cầm hợp đồng cho chữ ký của ông đi, thì ông K có nói ngày mai đem tiền cọc về cho ông xây dựng nhưng cũng không thấy chuyển tiền cho ông và hẹn qua tháng cô hồn mới làm, sau đó ông không nhận được thông báo làm nữa. Với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông yêu cầu bà T hủy hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022. Ông không nhận tiền của bà T, ông T2 nên không đồng ý trả tiền cho bà T theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông S đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp

cận, công khai chứng cứ, hòa giải, đối chất và tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ 2 nhưng ông S vẫn vắng mặt, không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Tại bản tự khai ghi ngày 30/7/2024, bị đơn ông Nguyễn Tiến T2 trình bày: Ông được ông Nguyễn Trung P1 là người quen của bà Hà Thị T giới thiệu cho ông Lâm Tuấn K. Ngày 30/7/2022, giữa ông, bà T, ông K, và ông P1 thống nhất lại bản vẽ thiết kế nhà ở và thời gian xây dựng tại khu nhà ở thương mại H thì bà T đồng ý cọc cho bên xây dựng ông Phạm Hồng S số tiền 300.000.000 đồng. Do trên hợp đồng không có số tài khoản và thông tin doanh nghiệp của ông S, được sự tin tưởng, chấp thuận của bà T và người đại diện của ông S là ông K nên ông đã đồng ý đưa cho ông X – chồng bà T số tài khoản cá nhân của ông để nhận số tiền trên. Sau khi nhận số tiền trên, ông có ra cây ATM rút tiền mặt và sau đó chuyển khoản vào tài khoản cá nhân của ông K. Lúc đưa tiền mặt cho ông K cũng như khi chuyển khoản cho ông K, ông không ghi nội dung chuyển tiền, nhưng ông có lưu lại chứng cứ nội dung và hình ảnh gửi cho bà T qua zalo. Những chứng cứ này ông sẽ thu thập bổ sung cho Tòa sau.

Về yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà T với ông S, ông không có ý kiến gì.

Về yêu cầu của bà T yêu cầu ông và ông S trả lại cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, ông yêu cầu bà T nêu rõ những người liên quan đầy đủ phải chịu trách nhiệm liên đới trả lại số tiền trên. Ông đã chuyển tiền cho ông K thì ông K cũng phải liên đới với ông S để hoàn tất vụ việc. Địa chỉ số B N, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là địa chỉ của ông, đề nghị Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông theo địa chỉ này. Ông K hiện nay cư trú ở đâu thì ông không biết.

Ông T2 đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, đối chất và tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ 2 nhưng ông T2 vẫn vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Tuấn K đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, đối chất và tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ 2 nhưng ông K vẫn vắng mặt, không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Tại bản tự khai ghi ngày 24/4/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết X, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông X là bà Phan Thị Diễm T1 trình bày: Ông X là chồng của bà Hà Thị T. Vào ngày 30/7/2022, ông T2 có đến gặp đưa hợp đồng xây dựng đã soạn sẵn, có chữ ký của ông S cho ông và bà T xem. Sau đó, ông T2 kêu ông chuyển tiền cho ông để ông S mua vật tư. Ông T2 đọc số tài khoản của mình cho ông chuyển khoản. Ông đã chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản của ông T2 do ông T2 đọc cho ông với nội dung chuyển tiền là Nguyen V Xuan thanh toán 50% tiền xây dựng. Ông đồng ý

với yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu ông S, ông T2 trả lại cho ông và bà T số tiền 300.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà T với ông S do hợp đồng các bên không thực hiện trên thực tế và cùng đồng ý hủy hợp đồng; buộc ông S, ông Trung liên Đ trả lại cho bà T, ông X số tiền 300.000.000 đồng vì số tiền này, ông X đã chuyển vào tài khoản của ông T2 có sao kê tài khoản và lời khai xác nhận của ông T2. Do ông S soạn và ký sẵn trên hợp đồng xây dựng đưa cho ông T2 mang đến cho bà T ký nên ông S đã tạo niềm tin cho bà T nên bà T mới tin tưởng và chuyển tiền cho ông S thông qua ông T2.

Mặt khác, tại bản tự khai ngày 02/5/2024 ông S cũng nói mai mang tiền về, nên có cơ sở xác định ông T2 có mang tiền về cho ông S nên ông S phải liên đới với ông T2 trả tiền cho bà T. Còn việc bị đơn khai không nhận tiền hay chuyển tiền cho bên thứ 3 chỉ là có để trốn tránh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền pháp luật qui định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xác định tư cách của đương sự đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về thu thập chứng cứ và tổng đạt và thông báo văn bản tố tụng đúng qui định. Có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tòa án đã gửi hồ sơ vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tham gia phiên tòa theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Lâm Tuấn K vắng mặt không lý do chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà T với ông S; chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Tiến T2 hoàn trả cho bà T số tiền 300.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Phạm Hồng S phải liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền 300.000.000 đồng.

- Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà T khởi kiện ông S, ông T2 yêu cầu hủy hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà T và ông S, yêu cầu ông S, ông Trung liên Đ trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng tiền xây dựng đã chuyển vào tài khoản của ông T2; đây là tranh chấp giữa các cá nhân về hợp đồng dân sự nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng xây dựng, tranh chấp đòi tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn ông S, ông T2 cư trú tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự:

Nguyên đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông X do bà Phan Thị Diễm T1 là người đại diện theo ủy quyền tham gia và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đương sự không yêu cầu mời người làm chứng, người tham gia tố tụng khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Người đại diện theo ủy quyền còn lại của bà T và ông X là bà Huỳnh Châu P vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông S, ông T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nội dung Giấy ủy quyền của bà Hà Thị T số công chứng 002285 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/12/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương và Giấy ủy quyền ngày 22/3/2024 của ông Nguyễn Viết X, số công chứng 002675 quyền số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 của Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P, ông S, ông T2, ông K.

[2.2]. Về chứng cứ của vụ án:

Tòa án đã đảm bảo việc công khai các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại các điều 208, 209, 210, 211 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự cam kết không có tài liệu chứng cứ nào khác và tại phiên tòa các đương sự cũng không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Yêu cầu hủy Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà Hà Thị T và ông Phạm Hồng S (tên ghi trên hợp đồng là Phạm Hồng S1).

[3.1.1] Xét Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 (b1 128):

- Về chủ thể giao kết hợp đồng: Xét theo nội dung Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 (bl 128) thì hợp đồng này được giao kết giữa bà Hà Thị T và ông Phạm Hồng S1 (sinh ngày 04/5/1972, thường trú: 107 Đại lộ B, phường P, Quận I, CCCD G).

Tuy nhiên, căn cứ kết quả xác minh của Công an phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (bl 175): số CCCD 079072000461 là của công dân Phạm Hồng S, ngụ tại A Đại lộ B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, lời khai xác nhận của ông Phạm Hồng S tại bản tự khai ngày 02/5/2024 (bl 185) và lời trình bày xác nhận của người đại diện của bà T tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 được giao kết giữa bà Hà Thị T và ông Phạm Hồng S. Việc ghi sai tên một bên giao kết trên hợp đồng là Phạm Hồng S1 là do sai sót trong việc đánh máy.

- Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 138 của Luật xây dựng năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020, khoản 1 Điều 2, và khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ thì hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng. Như vậy Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà T và ông S đã tuân thủ về mặt hình thức.

- Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà T và ông S có nội dung:

“Bên A bà Hà Thị T chủ đầu tư giao khoán cho bên B: ông Phạm Hồng S xây dựng một căn nhà: gác đồ (giả) diện tích dài 14m30 rộng 4m50 tại T, Bình Dương. Bên B nhận thi công khoán với số tiền là 3.500.000/m². Tổng diện tích xây dựng: tầng trệt và gác đồ (giả) là: 120m². Bên A phải tạo điều kiện thuận lợi cho bên ông S1 thi công đúng tiến độ. Bên bà T ứng tiền đầy đủ cho bên B thi công đúng tiến độ. Bên A ứng tiền đầy đủ cho bên B thi công:

+ Đợt 1: 50 phần trăm.

+ Đợt 2: 40 phần trăm (khi công trình vào hồ áo).

+ Đợt 3: 10 phần trăm (khi công trình hoàn thiện).

Công trình hoàn thiện gồm: Tầng trệt gồm 1 phòng khách, 1 phòng bếp và 1 toilet. Tầng gác gồm 1 phòng ngủ và 1 toilet. Bên A phải chịu trách nhiệm giấy tờ hợp pháp để Bên B thi công cho đúng tiến độ”.

Xét hợp đồng xây dựng trên tuy chưa đầy đủ các nội dung như quy định tại Điều 141 của Luật xây dựng năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020 nhưng được ký kết bởi các chủ thể có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại Điều 138 của Luật xây dựng năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020 nên căn cứ quy định tại Điều 139 Luật xây dựng năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020 đây là hợp đồng có giá trị pháp lý.

Theo trình bày của phía bà T thì nền đất LKH ô 07, đường D3 của dự án Khu nhà ở thương mại H, T (địa điểm các bên dự định tiến hành xây dựng) bà T

mới chỉ đặt cọc và chưa phải là người có quyền sử dụng hợp pháp nền đất trên nên căn cứ quy định tại Điều 12 của Luật xây dựng 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020 thì đối tượng của hợp đồng chưa đủ điều kiện để tiến hành thi công xây dựng.

Mặt khác, bà T và ông S đều có lời khai thừa nhận: Hợp đồng xây dựng trên các bên không thực hiện trên thực tế và cùng thống nhất hủy bỏ. Do đó căn cứ qui định tại Điều 145 của Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung năm 2020; Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015, việc bà T yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà và ông S là có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu ông S, ông Trung liên Đ trả lại cho bà T, ông X số tiền 300.000.000 đồng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông X cũng như tại phiên tòa bà T1 - người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông X đều có lời khai xác nhận: Ngày 30/7/2022, ông X chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng – 50% tiền xây dựng theo hợp đồng xây dựng trên vào tài khoản của ông T2. Trình bày này của phía bà T, ông X phù hợp với sao kê tài khoản của ông X tại Ngân hàng Đ1 (bl 152-153).

Tại bản tự khai ghi ngày 30/7/2024 (bl 210), ông T2 cũng thừa nhận: ông có nhận số tiền 300.000.000 đồng do bà T, ông X chuyển vào tài khoản của ông. Trình bày này của ông T2 phù hợp sao kê tài khoản của ông T2 do Ngân hàng TMCP Á cung cấp cho Tòa (bl 230-237). Do đó Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông T2 đã nhận số tiền 300.000.000 đồng của bà T, ông X. Căn cứ qui định tại Điều 274, Điều 275, Điều 280 của Bộ luật dân sự năm 2015, bà T yêu cầu ông T2 phải trả lại cho bà và ông X ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật số tiền 300.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Bà T, ông X cho rằng ông S nói ngày mai mang tiền về nên ông S đã nhận tiền của ông T2, Hội đồng xét xử xét: Theo nội dung Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà T và ông S không có nội dung nào thể hiện ông S đồng ý để phía bà T thanh toán tiền xây dựng cho ông thông qua tài khoản ông T2. Bà T, ông X, ông T2 đều có lời khai xác định số tiền 300.000.000 đồng ông X chuyển cho ông T2 là chuyển theo yêu cầu đề nghị của ông T2. Bà T, ông X chưa gặp mặt và chưa từng trao đổi với ông S nên không thể có việc ông S yêu cầu bà T, ông X chuyển tiền cho ông thông qua ông T2.

Mặt khác, tại bản tự khai ngày 05/4/2024, ông S xác định ông không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ phía bà T, ông T2 hay ông K.

Theo tự khai của ông T2 thì số tiền 300.000.000 đồng ông nhận từ ông X, ông đã rút tiền mặt đưa cho ông K và sau đó có chuyển khoản vào tài khoản của ông K, chứ không phải đưa tiền mặt hay chuyển khoản cho ông S. Ngoài lời trình bày, bà T, ông X, ông T2 đều không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc ông S đã nhận số tiền xây dựng 300.000.000 đồng của bà T, ông X. Do đó không có cơ sở xác định ông S đã nhận số tiền 300.000.000 đồng của bà T, ông X nên căn cứ Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 288 của Bộ luật dân sự

năm 2015, yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu ông S phải có trách nhiệm liên đới với ông T2 trong việc trả lại cho bà số tiền trên là không có cơ sở chấp nhận.

Bà T không yêu cầu ông T2 trả tiền lãi nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T: Hủy hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà T với ông S, buộc ông T2 phải trả lại cho bà T, ông X ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền 300.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu ông S phải liên đới với ông T2 trong việc trả lại cho bà T và ông X số tiền 300.000.000 đồng.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Án phí sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 26 của 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, bà T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng; ông S phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng xây dựng của bà T được chấp nhận là 300.000 đồng; ông T2 phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận là 15.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội.

Căn cứ Điều 12, Điều 138, Điều 139, Điều 141, Điều 145 của Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung năm 2020.

Căn cứ khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ.

Căn cứ Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 288, Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 4 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị T: Hủy Hợp đồng xây dựng ngày 30/7/2022 giữa bà Hà Thị T với ông Phạm Hồng S (tên ghi trên hợp đồng là Phạm Hồng S1).

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T: Buộc ông Nguyễn Tiến T2 phải trả cho bà Hà Thị T, ông Nguyễn Viết X số tiền 300.000.000 đồng, trả ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T về việc buộc ông Phạm Hồng S phải chịu trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Tiến T2 trong việc trả lại cho bà Hà Thị T, ông Nguyễn Viết X số tiền 300.000.000 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

4/ Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến T2 phải chịu án phí sơ thẩm là 15.000.000 đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Phạm Hồng S phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Hà Thị T phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng được căn trừ vào số tiền 7.800.000 đồng tạm ứng án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000652 ngày 22/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. H1 lại cho bà Hà Thị T số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí chênh lệch thừa theo biên lai thu tiền nêu trên.

5/ 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 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 (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

6/ Về quyền kháng cáo:

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

Nơi nhận:

- TAND TP Hồ Chí Minh
- VKSND KV2 – TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hoi

