

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 909/2025/DS-PT
Ngày: 14/8/2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở hình thành trong tương lai”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa;

Các Thẩm phán

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2025/TLPT-DS ngày 08/4/2025 về
việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 273/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025
giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn L, xã H,
huyện A, Thành phố H (nay là thôn L, xã A, Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm
1999; thường trú: Tổ 5, thôn L 1, xã N, thành phố T, tỉnh H (nay là tổ 5, thôn L,
1, phường T, tỉnh H) và bà Phạm Anh T, sinh năm 1999; thường trú: Ấp 9/4, xã
L, huyện N, tỉnh N (nay là Ấp 9/4, xã G, tỉnh N); cùng địa chỉ liên hệ: Công ty
Luật TNHH P, số 16 T, phường Đ, Quận M, Thành phố H (nay là số 16 T,
phường Đ, Thành phố H), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền
ngày 29/9/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Thông Ngọc V, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 347A/2, khu phố
1B, phường P, thành phố A, tỉnh D (nay là số 347A/2, khu phố 1B, phường P,
Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1967;
địa chỉ: Tổ 2, khu phố B, phường H, thành phố U, tỉnh D (nay là Tổ 2, khu phố
B, phường K, Thành phố H), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền
ngày 19/4/2025); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV K; địa chỉ: Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 19, khu phố Đ, phường H, thành phố U, tỉnh D (nay là Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 19, khu phố Đ, phường H, Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc S, chức vụ: Phó Giám đốc; Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2023; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29/02/2023, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc A và bà Phạm Anh T trình bày:

Ngày 26/2/2022, bà H ký Hợp đồng với Công ty TNHH MTV K (gọi tắt là Công ty K) về việc bà H nhận chuyển nhượng lô đất có vị trí mã nền số ô 14, liên kê 1, thửa đất số 576, tờ bản đồ số 19 (KB19), diện tích 60,5m² đất ở; diện tích xây dựng 170,59m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CT39560 ngày 10/05/2019; giá chuyển nhượng 495.000.000 đồng.

Ngày 07/07/2022, bà H ký Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số 102/HĐMB-KKT với Công ty K; mua nhà gắn liền thửa đất đã mua ở trên; giá trị hợp đồng 1.500.000.000 đồng;

Tổng giá trị nhà, đất theo 02 hợp đồng là 1.905.000.000 đồng. Bà H đã thanh toán 1.095.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngày 26/02/2022 thanh toán 495.000.000 đồng;

Đợt 2: Ngày 07/07/2022 thanh toán 450.000.000 đồng;

Đợt 3: Ngày 14/07/2022 thanh toán 150.000.000 đồng;

Số tiền thanh toán đợt 4 là 825.000.000 đồng, bà H chưa thanh toán.

Ngày 27/10/2022, tại trụ sở Công ty K, bà H, bà V và Công ty K thống nhất ký “*Biên bản thỏa thuận 3 bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*” số 64/BBTT-KKT, theo đó bà H sẽ chuyển giao hợp đồng mua nhà, đất của Công ty K lại cho bà V, bà V trả lại cho bà H số tiền 1.095.000.000 đồng và tiếp tục trả cho Công ty K số tiền còn lại theo hợp đồng 825.000.000 đồng để được đứng tên hợp đồng mua nhà, đất.

Tuy nhiên, sau khi ký thỏa thuận ba bên, bà V kế thừa hợp đồng mua nhà, đất và nộp số tiền 825.000.000 đồng còn lại cho Công ty K để được sở hữu nhà, đất nhưng không trả lại cho bà V số tiền 1.095.000.000 đồng. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy “*Biên bản thỏa thuận 3 bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*” số 64/BBTT-KKT ngày 27/10/2022 giữa Công ty K, bà H và bà V.

Bà H không thừa nhận lời khai của bị đơn bà V về việc bà H bán căn nhà cho bà V là để trừ khoản nợ mà ông F (chồng bà H) vay của ông X (chồng bà V); vì ông F vay tiền của ông X không liên quan đến bà H, cũng không có việc thỏa thuận bán nhà để trừ nợ.

Bị đơn bà Thông Ngọc V và người đại diện hợp pháp của bà V trình bày:

Ngày 27/10/2022, Công ty K, bà H và bà V có ký “*Biên bản thỏa thuận 3 bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*” như lời khai của bà H; theo đó, bà V mua lại nhà, đất của bà H (bà H mua của Công ty K bán lại cho bà V) và phải thanh toán tiếp cho Công ty K số tiền còn lại theo hợp đồng mà bà H chưa thanh toán là 825.000.000 đồng. Riêng số tiền 1.095.000.000 đồng mà bà H đã thanh toán cho Công ty K thì bà H và bà V thỏa thuận cản trừ khoản nợ mà ông F (chồng bà H) đã vay của ông X (chồng bà V).

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng lại hợp đồng bà V phải nộp cho Công ty K số tiền phạt 24.000.000 đồng do bà H chậm thanh toán và phí chuyển nhượng 5.000.000 đồng.

Số tiền nợ cản trừ là do vào tháng 08/2022, ông F có vay của ông X 80.000 USD, vì không có tiền trả nên ông F và bà H lập biên bản chuyển nhượng 02 căn nhà (trong đó có căn nhà đang tranh chấp) cho bà V và ông X, giá trị 02 căn nhà là 2.422.000.000 đồng để trừ nợ.

Bà V có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận “*Biên bản thỏa thuận 3 bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*” số 64/BBTT-KKT ngày 27/10/2022 giữa “Bên bán” Công ty TNHH MTV K, “Bên mua” bà Lê Thị Thu H và “Bên nhận chuyển nhượng” bà Thông Ngọc V là hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV K trình bày:

Công ty K chuyển nhượng nhà, đất cho bà H và sau đó thỏa thuận thanh lý hợp đồng và chuyển nhượng lại cho bà V như lời khai của bà H, bà V. Công ty K không có tranh chấp với bà V, bà H liên quan đến hợp đồng hoặc thỏa thuận ba bên đã ký. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 16/2025/DS-ST ngày 18/02/2025, Tòa án nhân dân thành phố U (nay là Tòa án nhân dân kv B - Thành phố H) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu H đối với bị đơn bà Thông Ngọc V về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thông Ngọc V đối với nguyên đơn bà Lê Thị Thu H về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”;

Công nhận “*Biên bản thỏa thuận 3 bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*” số 64/BBTT-KKT ngày 27/10/2022 giữa “Bên bán” Công ty TNHH MTV K, “Bên mua” bà Lê Thị Thu H và “Bên nhận chuyển nhượng” bà Thông Ngọc V có giá trị pháp luật.

Ngày 26/02/2025, bà Lê Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét

xử tuyên hủy biên bản thỏa thuận nêu trên được ký giữa bà Lê Thị Thu H, bà Thông Ngọc V và Công ty K.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Kim Kim Trần giữ nguyên nội dung đã trình bày trong hồ sơ vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét thấy, ngày 27/10/2022 giữa ba bên bà Lê Thị Thu H, bà Thông Ngọc V, Công ty TNHH MTV K đã ký “*Biên bản thỏa thuận 3 bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*”. Tại thời điểm ký, các bên tự nguyện, đủ năng lực để thực hiện việc ký biên bản chuyển nhượng nhà ở theo Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, việc ký kết là hợp pháp. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 1.095.000.000 đồng là số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty K để nhận chuyển nhượng nhà, bị đơn cho rằng khoản tiền này đã được cân trừ nợ theo “*Biên bản chuyển nhượng*” nên không đồng ý thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy biên bản thỏa thuận không có điều khoản buộc bị đơn trả tiền cho nguyên đơn, nên bác yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K có mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Các chứng cứ liên quan đến vụ án như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Biên bản thỏa thuận ba bên, chứng từ nộp tiền, các tài liệu có liên quan đến việc mua bán nhà cân trừ nợ và có liên quan đến ông X và ông F đều là bản photo không có chứng thực; Thẩm phán không xác nhận đối chiếu bản chính là thiếu sót.

[1.3] Bị đơn yêu cầu đưa ông X và ông F tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời giao nộp chứng cứ là “*Biên bản chuyển nhượng*” không ghi ngày tháng có nội dung “*tôi Fang Jie tháng 8/2022 tôi có vay tiền ông X 80.000USD, tương đương giá trị tiền Việt Nam là 2.150.000.000 đồng, tôi có 2 căn nhà ở visip 1 đã thanh toán 1.322.000.000 đồng và 1 căn ở Nam U đã thanh toán 1.100.000.000 đồng; tổng giá trị 2 căn là 2.422.000.000 đồng ...tôi xin chuyển nhượng 2 căn nhà này để trừ nợ*”. Cuối

biên bản có ghi bên chuyển nhượng một người tên tiếng Trung và bà H; bên nhận chuyển nhượng một người ghi tên tiếng Trung và bà V.

Xét chứng cứ do bị đơn giao nộp phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và phù hợp với các tình tiết có trong Bản án phúc thẩm số 106/2025/DS-PT ngày 26/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ chứng cứ do bị đơn giao nộp và triệu tập người ký tên trong “*Biên bản chuyển nhượng*” (ông X và ông F) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm cho việc giải quyết vụ án không toàn diện, khách quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Dự án khu nhà ở của Công ty K tại phường T, thành phố U, tỉnh D (nay thuộc phường T, Thành phố H) đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho từng lô đất; và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng tại Văn bản số 2410/SXD-QLN ngày 22/6/2022.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà trong dự án trên giữa Công ty K, bà H và bà V không vi phạm điều cấm của pháp luật; hiện các bên không tranh chấp.

[2.2] Tranh chấp giữa bà H và bà V liên quan đến quyền lợi giữa hai bên trong “*Biên bản thỏa thuận 3 bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*” số 64/BBTT-KKT ngày 27/10/2022 giữa “*Bên bán*” Công ty TNHH MTV K, “*Bên mua*” bà Lê Thị Thu H và “*Bên nhận chuyển nhượng*” bà Thông Ngọc V. Bà H trình bày số tiền bà H đã trả cho Công ty K 1.095.000.000 đồng nên khi chuyển nhượng lại hợp đồng bà V phải có trách nhiệm trả cho bà H. Bà V lại ra lý do không trả bà H 1.095.000.000 đồng là do hai bên đã thỏa thuận cân trừ nợ theo “*Biên bản chuyển nhượng*” bán nhà cân trừ tiền nợ giữa ông X, bà H và ông F, bà V.

Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông X và ông F làm rõ số tiền 1.095.000.000 đồng mà bà H đã trả cho Công ty K có được cân trừ nợ theo “*Biên bản chuyển nhượng*” hay không? Nếu không cân trừ nợ thì ai được sở hữu? Khi chưa làm rõ những vấn đề trên mà quyết định không chấp nhận yêu cầu của bà H, công nhận tính hợp pháp của “*Biên bản thỏa thuận 3 bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở*” là không đúng pháp luật, làm mất tài sản hợp pháp (1.095.000.000 đồng) của bà H.

Xét cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên chưa có căn cứ để giải quyết vụ án, cần hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu H.
2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh D(nay là Tòa án nhân dân kv B – Thành phố H); chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân kv B – Thành phố H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H không phải chịu.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv B – Thành phố H) hoàn trả cho bà Lê Thị Thu H số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0005073 (Trần Thị Ngọc A nộp thay) ngày 05/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP.H;
- Phòng THADS kv B – TP.H;
- TAND kv B – TP.H;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (96) (15b)

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

Đào Minh Đa