TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2023/DS-PT
Ngày: 10-5-2023
V/v "Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà ở vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Trung

Ông Hồ Ngọc Tiếp

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 107/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2023/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Võ Thị Th, sinh năm 1985. Địa chỉ: đường A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Mai Sỹ L - Văn phòng luật sư QL và cộng sự, đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Hoàng Ngọc C, sinh năm 1985. Địa chỉ: xóm A, xã B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

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

- Anh Phan Đức Th, sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1986. Đều có địa chỉ: đường A, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1949. Địa chỉ: khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Anh Lương Ngọc Th1, sinh năm 1980. Địa chỉ: đường A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Võ Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Ý kiến nguyên đơn chị Võ Thị Th:

Năm 2008, chị Th kết hôn với anh Lương Ngọc Th1, đến tháng 6/2018 chị Th và anh Th1 có nhờ anh Hoàng Ngọc C đứng tên mua căn hộ chung cư A, với giá 612.000.000 đồng, chị Th nộp trước cho chủ đầu tư 185.000.000 đồng và sau đó nhờ anh C đứng tên để anh C thế chấp căn hộ vay Ngân hàng A số tiền 397.000.000 đồng, hàng tháng chị Th chuyển vào tài khoản anh C số tiền 5.000.000 đồng đến 5.500.000 đồng để trả tiền lãi và gốc vay Ngân hàng mua căn hộ này; vì cần tiền chị Th nhờ anh C thế chấp căn hộ này cho ông Nguyễn Quốc C vay 230.000.000 đồng, lãi suất 2000đồng/triệu/ngày. Chị Th và ông C thỏa thuận, ông C cho vay thêm số tiền 328.000.000đồng để rút giấy tờ căn hộ này đang thế chấp tại Ngân hàng A để chị Th bán căn hộ cho người khác. Nếu đến ngày 25/3/2022 chị Th không bán được cho người khác thì chị Th sẽ làm thủ tục sang tên cho ông C. Nếu ông C bán được cho ai sẽ thông báo với chị Th khi được sự đồng ý của chị Th mới được bán. Số tiền bán được ông C sẽ thu về số tiền cho chị Th vay, số tiền còn lại sẽ trả lại cho chị Th. Đến hẹn ông C không đồng ý mua nữa, chị Th đang chuẩn bị bán cho người khác thì anh C đã bán cho anh Phan Đức Th và chị Nguyễn Thị Thu H; việc anh C bán nhà cho anh Th, chị H không được sự đồng ý của chị Th và anh Th1.

Chị Th yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa anh C và anh Th, chị H; yêu cầu anh C bàn giao lại căn hộ và toàn bộ giấy tờ cho vợ chị Th, anh Th1.

2. Ý kiến bị đơn anh Hoàng Ngọc C:

Anh C được chị Th nhờ đứng tên mua căn hộ chung cư A từ tháng 6/2018 đến tháng 03/2022; trong thời gian trên hàng tháng chị Th chuyển khoản cho anh C để trả tiền gốc và tiền lãi cho ngân hàng đối với số tiền vay mua căn hộ; sau đó do chị Th muốn bán căn hộ trên nên đã kết nối anh C với ông C để làm thủ tục mua bán; quá trình mua bán căn hộ thì chị Th là người nhận tiền; anh C, chị Th và ông C ký bản cam kết nhận tiền và bàn giao nhà vào ngày 25/03/2022.

Vào ngày 08/4/2022, anh C đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư cho anh Th và chị H tại Văn phòng công chứng BTB; Chị Th đã nhận tiền và anh C đã hoàn thành thủ tục giao nhận căn hộ cho anh Th, chị H và được Chủ đầu tư chung cư A xác nhận nên anh C không còn liên quan đến căn hộ chung cư này nữa. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Th.

3. Ý kiến của người liên quan:

- Anh Phan Đức Th và chị Nguyễn Thị Thu H: Anh Th, chị H mua căn hộ 504 chung cư A của anh Hoàng Ngọc C người đứng tên căn hộ; việc chuyển

nhượng đã được Công ty A làm hồ sơ chuyển nhượng hợp pháp cho vợ anh Th, chị H; hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng BTB chứng thực; quá trình mua bán anh Th, chị H đã nhờ bố là ông C đóng đủ số tiền còn thiếu tại Ngân hàng A, ở công ty A và trả số tiền còn lại cho chị Th; anh C là người đứng tên hợp pháp căn hộ; tiền anh Th, chị H đã giao cho anh C đầy đủ thông qua chị Th người được anh C ủy quyền nhận tiền; Ngân hàng đã làm thủ tục xóa thế chấp, bàn giao hợp đồng mua bán căn hộ và Công ty A đã bàn giao căn hộ cho anh Th, chị H. Anh Th, chị H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Th.

- Ông Nguyễn Quốc C: Anh C và chị Th đồng ý bán căn hộ 504 chung cư A với giá 550.000.000 đồng; anh C là chủ hợp đồng mua bán căn hộ đã làm giấy nhận tiền bán nhà ngày 07/02/2022 và đã làm hợp đồng mua bán công chứng tại Văn phòng công chứng BTB, do anh C (đại diện cho bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho anh Phan Đức Th và vợ là Nguyễn Thị Thu H; ông C là người đại diện theo ủy quyền của anh Th, chị H đã giao cho chị Th nhận 210.000.000 đồng và chị Th xin hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng ngoài hợp đồng mua bán (30.000.000 đồng tiền xin thuê nhà và 20.000.000 đồng là tiền chi phí di chuyển nhà), ngoài ra ông C đã trả cho ngân hàng 328.400.000 đồng; ngày 14/03/2022 sau khi ông C làm việc cùng Công ty A cho biết anh C còn thiếu 30.600.000 đồng nếu nộp thì công ty mới làm văn bản chuyển nhượng; như vậy tổng số tiền mua căn hộ đã phát sinh thành 632.000.000 đồng.

Sau khi hoàn tất hợp đồng mua căn hộ giao đầu đủ tiền, hoàn thành thủ tục tài chính với Công ty A, Ngân hàng A và chị Th, anh C; ông C nộp hồ sơ vào phòng tài nguyên môi trường và đã có giấy hẹn nộp thuế và làm GCNQSDĐ thì biết chị Th khởi kiện anh C tự động bán căn hộ không có ý kiến của chị Th; ông C cho rằng chị Th đã nhận tiền bán nhà yêu cầu ông C giải quyết tiền anh C còn nợ ngân hàng; sau khi bán căn hộ chị Th còn làm hợp đồng thuê lại căn hộ mà vợ chồng anh Th, chị H đã mua; việc chị Th khởi kiện anh C không liên quan đến việc mua bán nhà giữa vợ chồng anh Th và chị H với anh C. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Th.

- Anh Lương Ngọc Th1: Anh Th1 và chị Th là vợ chồng; tháng 6/2018 chị Th nhờ anh C đứng tên mua căn hộ chung cư A; hiện nay anh C đã làm thủ tục chuyển nhượng bán căn hộ chung cư A mà chưa được sự đồng ý của anh Th1. Vì vậy, anh Th1 yêu cầu anh C bàn giao lại tài sản là căn hộ chung cư A cho gia đình anh Th1. Việc mua bán giao dịch, vay mượn của chị Th, anh Th1 không được biết và không tham gia. Anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. *Người làm chứng chị Nguyễn Thị Ng*: Chị Ng làm nghề môi giới bất động sản, là bạn của chị Th ở chung cư A; vì chị Th có nhu cầu bán căn chung cư ở A; chị Ng biết ông C có nhu cầu mua căn chung cư cho con nên chị Ng kết nối để hai người gặp nhau; sau đó hai người tự liên lạc và trao đổi chuyện mua bán.

Ngày 16/03/2022, chị Ng có chứng kiến giữa các bên anh C, ông C, chị Th lập bản cam kết và chị Ng có ký vào bản cam kết với tư cách là người làm chứng.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 48 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 117, 430, 431, 688 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 123 Luật nhà ở; Điều 32 Thông tư số 19/2016/TT-BXD hướng dẫn Luật nhà ở ngày 30/6/2016; 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Th về việc yêu cầu tuyên bố "Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư" số 19/6/2018/HĐMB-SN ngày 08/04/2022 giữa bên chuyển nhượng là anh Hoàng Ngọc C, sinh năm 1985, địa chỉ: xã B, thành phố V, Nghệ An và bên nhận chuyển nhượng là anh Phan Đức Th, sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1986, địa chỉ: phường B, thành phố V, Nghệ An, được Văn phòng công chứng BTB chứng thực ngày 08/04/2022 vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Võ Thị Th về việc buộc anh Hoàng Ngọc C bàn giao lại căn hộ chung cư A và các giấy tờ về căn hộ cho vợ chồng chị Võ Thị Th, anh Lương Ngọc Th1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2022, bị đơn chị Võ Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án và chấp nhận đơn khởi kiện của chị Th tuyên "Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư" số 19/6/2018/HĐMB-SN ký kết ngày 08/4/2022 giữa anh Hoàng Ngọc C (bên chuyển nhượng) với anh Phan Đức Th và chị Nguyễn Thị Thu H (bên nhận chuyển nhượng) vô hiệu và buộc anh C phải trả lại cho chị tất cả các giấy tờ liên quan đến căn hộ nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Võ Thị Th giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Võ Thị Th. Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Võ Thị Th nộp trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của chị Võ Thị Th, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện căn hộ chung cư A thuộc dự án khu chung cư và dịch vụ thương mại A tại phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An đứng tên bên mua nhà ở trên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 19/6/2018/HĐMB-SN ngày 19/6/2018 và các tài liệu liên quan khác liên quan đến căn hộ chung cư là anh Hoàng Ngọc C; theo lời khai của nguyên đơn chị Th, sự thừa nhận của anh C và các đương sự khác thì chị Th là người nhờ anh C đứng tên mua căn hộ chung cư nêu trên cho chị Th; nội dung này cũng được thể hiện tại các tài liệu chứng cứ là giấy nhận tiền ngày 14/01/2022, giấy nhận tiền bán nhà ngày 07/02/2022; tại 02 văn bản thể hiện người đứng tên bán nhà là anh C nhưng người nhận tiền bán nhà là chị Th; tại bản cam kết ngày 16/3/2022 cũng thể hiện chị Th là người mua căn hộ chung cư và nhờ anh C đứng tên; các tài liệu nêu trên đều có chữ ký, điểm chỉ của anh C và chị Th; các đương sự cũng không tranh chấp gì về nội dung, chữ ký, điểm chỉ tại các văn bản nêu trên. Như vậy, mặc dù anh C là người đứng tên mua căn hộ chung cư A thuộc dự án khu chung cư và dịch vụ thương mại A tại phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An nhưng anh C không phải là chủ sở hữu căn hộ chung cư này; quá trình giải quyết vụ án anh C trình bày chỉ là người đứng tên thay cho chị Th, còn anh Th1 không nhờ anh C đứng tên; căn cứ tài liệu có tại hồ sơ thể hiện chị Th và anh Th1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 2008; chị Th và anh Th1 trình bày căn hộ chung cư nêu trên là tài sản chung của vợ chồng anh Th1, chị Th; quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nguồn tiền mua nhà là tài sản riêng của chị Th hay là tài sản chung của vợ chồng chị Th, anh Th1 nhưng đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Th là chưa đủ cơ sở; tại phiên tòa phúc thẩm, anh Th1 và chị Th đều trình bày nguồn tiền mua nhà là tài sản chung của vợ chồng, trong đó chủ yếu lấy từ thu nhập của anh Th1; căn cứ vào hợp đồng mua căn chung cư, ý kiến của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện chị Th, anh Th1 đã trả được cả gốc và lãi là 284.000.000 đồng, số tiền còn lại 328.000.000 đồng do ông C trả cho ngân hàng (tổng giá trị căn chung cư theo hợp đồng là 612.000.000 đồng).

Theo nội dung thể hiện tại giấy nhận tiền ngày 14/01/2022, giấy nhận tiền bán nhà ngày 07/02/2022, bản cam kết ngày 16/3/2022 thì chị Th đã đồng ý chuyển nhượng căn hộ chung cư A thuộc dự án khu chung cư và dịch vụ thương mại A tại phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Quốc C và chị Th đã nhận đầy đủ số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng; tại bản cam kết ngày 16/3/2022 các bên thỏa thuận "nếu đến ngày 25/3/2022 anh Hoàng Ngọc C

và chị Võ Thị Th không hoàn trả được số tiền trên là 605.000.000 đồng thì phải bàn giao lại căn hộ chung cư A cho ông Nguyễn Quốc C và đồng ý hoàn tất thủ tục mua bán". Đến ngày 08/4/2022, anh Hoàng Ngọc C lập Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 19/6/2018/HĐMB-SN để chuyển nhượng căn hộ nêu trên cho anh Phan Đức Th và chị Nguyễn Thị Thu H.

Căn cứ nội dung "Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư" ngày 19/6/2018 có căn cứ xác định căn hộ chung cư tranh chấp được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân của chị Th và anh Th1 nên là tài sản chung của vợ chồng chị Th, anh Th1; các đương sự cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh chị Th nhờ anh C đứng tên mua hộ cho người thứ ba nào khác; giấy nhận tiền ngày 14/01/2022, giấy nhận tiền bán nhà ngày 07/02/2022, bản cam kết ngày 16/3/2022 mặc dù được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không có dấu hiệu bị đe dọa, lừa dối; tuy nhiên các văn bản thỏa thuận định đoạt quyền sở hữu căn hộ nêu trên chỉ có chữ ký của chị Th, không có chữ ký của anh Th1 hoặc văn bản của anh Th1 ủy quyền cho chị Th thay mặt mình xác lập giao dịch.

Theo quy định tại Điều 31, 33, 35 Luật Hôn nhân gia đình thì "việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng", "tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân", "việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:

a) Bất động sản...;

Như vậy, căn cứ quy định tại các Điều 31, 33, 35 Luật hôn nhân gia đình thì Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư A ngày 19/6/2018 giữa anh Hoàng Ngọc C và anh Phan Đức Th, chị Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, chị Th yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải thích cho các đương sự quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật là vi phạm nghiêm trọng; không tiến hành thẩm định và định giá tài sản tranh chấp để có cơ sở xác định thiệt hại.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm để giải quyết vụ án lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án bị hủy toàn bộ để xét xử sơ thẩm lại nên án phí dân sự sơ thẩm được xem xét khi xét xử sơ thẩm lại.

- Án phí phúc thẩm: Chị Võ Thị Th không phải chịu phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở". Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Chị Võ Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng cho chị Võ Thị Th đã nộp tại Chi cục thi hành án thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010264 ngày 21/9/2022.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND TP V;
- Chi Cục THADS TP V;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh