

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 19/2021/DS - PT  
Ngày 28 - 01- 2021  
“V/v: Tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà ở (căn hộ chung  
cư)”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Phụng  
*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Luông  
Ông Hồ Hữu Thắng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hol – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Hậu Giang

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Nguyễn Thị  
Hong Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28 tháng 01 năm 2021, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh  
Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2020/TLPT  
- DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở  
(căn hộ chung cư)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS - ST, ngày 10 tháng 9 năm  
2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 226/2020/QĐPT - DS  
ngày 30 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Thành Đ, sinh năm 1990. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, thị trấn T, huyện C, tỉnh Hậu Giang

2. Bị đơn: Trường Đại học V

Địa chỉ: Quốc lộ G, ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (theo văn bản ủy quyền số 17/QĐ –  
HĐQT – TCHC ngày 22/01/2021): Bà Lê Thị Kim L. Chức vụ: Phó Hiệu  
trưởng Trường Đại học V. (Có mặt)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lưu Thành Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn ông Lưu Thành Đ trình bày:* Vào ngày 30/12/2013 ông và phía Trường Đại học V có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, ký hiệu căn hộ CH4 – Lầu 3 nằm trong khuôn viên nhà trường. Theo hợp đồng thoả thuận phía nhà trường bán cho ông căn hộ với giá 160.000.000 đồng theo mức giá ưu đãi cho cán bộ giảng viên của trường, hình thức thanh toán là trả dần, lần đầu trả 16.000.000 đồng, mỗi tháng tiếp theo trả trừ lương là 1.980.000 đồng.

Tính đến ngày 15/6/2017 ông xin thôi việc thì ông đã thanh toán xong toàn bộ số tiền còn lại theo hợp đồng cho nhà trường. Từ lúc ông hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho đến nay, phía nhà trường vẫn chưa giao cho ông Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, ông đã nhiều lần liên hệ nhà trường để làm thủ tục cấp giấy nhưng nhà trường không thực hiện. Nay ông yêu cầu giải quyết buộc Trường Đại học V tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký và làm các thủ tục sang tên quyền sở hữu căn hộ cho ông được sử dụng hợp pháp và nêu rõ thời gian hoàn thành.

Quá trình thu thập chứng cứ bà Lê Thị Kim L đại diện bị đơn trình bày: Bà thống nhất vào năm 2013 phía nhà trường có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như ông Đ trình bày. Nhưng đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì phía nhà trường không thống nhất do ông Đ hiện nay không còn là giảng viên của trường nên không thuộc đối tượng được mua căn hộ theo chính sách của nhà trường là để đảm bảo chỗ ở, sinh hoạt cho cán bộ, giảng viên yên tâm công tác và nhằm để tránh tình trạng mất kiểm soát nội bộ, không đảm bảo an ninh, trật tự tại trường.

Hiện tại nhà trường chỉ được cấp giấy chứng nhận tổng cho toàn bộ chung cư, phía nhà trường có đề nghị xin được cấp giấy chứng nhận cho từng căn hộ nhưng vẫn chưa có hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang về hồ sơ xin cấp giấy nên không thể thực hiện theo yêu cầu của ông Đ. Nay phía nhà trường có yêu cầu được thu hồi lại căn hộ theo giá trị thực tế của căn hộ hiện nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS - ST, ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thành Đ đối với Trường Đại học V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư lập ngày 30/12/2013 giữa ông Lưu Thành Đ và Trường Đại học V vô hiệu.

Buộc Trường Đại học V hoàn trả cho ông Lưu Thành Đ số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại tổng cộng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Buộc ông Lưu Thành Đ phải giao trả lại căn hộ ký hiệu CH4 – Tầng 3, Tòa nhà số 01 toạ lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Hậu Giang cho Trường Đại học V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/9/2020, nguyên đơn ông Lưu Thành Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Yêu cầu Trường Đại học V tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 30/12/2013 để hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu hợp pháp đứng tên ông theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Thành Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**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, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Lưu Thành Đ khởi kiện bị đơn Trường Đại học V tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có ký hiệu số CH4 – lầu 3 thuộc chung cư số 1, Trường Đại học V; Địa chỉ: Quốc lộ G, xã H, huyện C, tỉnh Hậu Giang nên Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, giải quyết với quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư)”, theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2020, nguyên đơn ông Lưu Thành Đ có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Thành Đ, yêu cầu Trường Đại học V tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, ngày 30/12/2013, để hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu hợp pháp đứng tên ông theo qui định của pháp luật.

[3.1] Ngày 30/12/2013 ông Lưu Thành Đ có mua 01 căn hộ chung cư ký hiệu CH4 -Tầng 3 của Trường Đại học V, vị trí căn hộ tọa lạc trong khuôn viên nhà trường thuộc ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì phía Trường Đại học V chỉ mới có chủ trương xây dựng khu nhà ở cho cán bộ, giảng viên. Đến ngày 22/12/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang phê duyệt giao đất để thực hiện xây dựng dự án. Đến ngày 28/3/2019, Trường Đại học V mới được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất ở và nhà ở khu chung cư. Như vậy, Trường Đại học V ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lưu Thành Đ vào năm 2013 là vi phạm về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch. Theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 91 của Luật Nhà ở năm 2005, Trường Đại học V không đủ điều kiện đưa khu nhà ở căn hộ chung cư vào tham gia giao dịch mua bán. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại Điều 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để xác định Hợp đồng mua bán nhà ở (Căn hộ chung cư) giữa ông Lưu Thành Đ và Trường Đại học V vô hiệu, là đúng có căn cứ pháp luật.

[3.2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Xét thấy, ông Lưu Thành Đ đã thanh toán đủ số tiền 160.000.000 đồng cho Trường Đại học V vào năm 2017 và phía nhà trường thừa nhận kể từ năm 2013 đến khi ông Đ thực hiện xong việc giao tiền Trường Đại học V có nhận của ông Đ 160.000.000 đồng và 52.000.000 đồng tiền lãi. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 “*Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Trường Đại học V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lưu Thành Đ, tổng cộng số tiền 212.000.000 đồng là có cơ sở.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do Trường Đại học V chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với khu nhà ở (Căn hộ chung cư) đã đưa nhà vào tham gia giao dịch mua bán với ông Lưu Thành Đ. Do đó, lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về phía nhà trường. Theo quy định bên có lỗi, gây thiệt hại phải có trách nhiệm bồi thường. Theo chứng thư định giá tài sản của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất, giá trị căn hộ tại thời điểm định giá là 211.693.715 đồng, Toà án cấp sơ thẩm xác định phần thiệt hại là chênh lệch giữa giá trị căn hộ tại thời điểm thẩm định so với thời điểm mua bán là 51.693.715 đồng và buộc Trường Đại học V phải có trách nhiệm bồi thường cho ông Lưu Thành Đ với tổng số tiền 263.693.715 đồng là có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm đại diện nhà trường thống nhất giao trả lại cho ông Đ số tiền là 300.000.000 đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy đây là ý kiến tự nguyện của phía nhà trường và có lợi cho ông Đ nên được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng.

[4] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Thành Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2020/DS - ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

[5] Về án phí phúc thẩm, do Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Thành Đ, nên ông phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Luật Nhà ở năm 2005;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Thành Đ.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thành Đ đối với Trường Đại học V, về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư lập ngày 30/12/2013 giữa ông Lưu Thành Đ và Trường Đại học V vô hiệu.

Buộc Trường Đại học V hoàn trả cho nguyên đơn ông Lưu Thành Đ số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại tổng cộng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Buộc ông Lưu Thành Đ phải giao trả lại căn hộ ký hiệu CH4 – Tầng 3, Toà nhà số 01 toạ lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Hậu Giang cho Trường Đại học V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lưu Thành Đ chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0003711 ngày 13/5/2020 tại Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

- Buộc Trường Đại học V chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu) đồng.

3. Chi phí tố tụng tố khác: Buộc ông Lưu Thành Đ chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Số tiền này Trường Đại học V đã thực hiện xong, nên ông Lưu

Thành Đ có trách nhiệm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang để hoàn trả cho Trường Đại học V.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc nguyên đơn ông Lưu Thành Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), ông Lưu Thành Đ đã nộp theo biên lai thu số 0005542 ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 28/01/2021.

**\* Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Thị Phụng**