

Bản án số: 404/2021/DS-PT

Ngày: 05/11/2021

V/v: Yêu cầu tiếp tục thực  
hiện hợp đồng

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

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Liên Anh

**Các thẩm phán:** Ông Nguyễn Quốc Thái

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:** Ông Nguyễn Mạnh  
Thắng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2021/TLPT-DS ngày 20/4/2021 về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 240/2021/QĐ-PT ngày 02/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 372/2021/QĐPT- HPT ngày 24/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 486/ QĐPT- HPT ngày 20/10/2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thu Huyền, sinh năm 1975.

HKTT và trú tại: Tổ 27 phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Nay là số 132A phố Tân Khai, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:** Anh Nguyễn Thế Thương, sinh năm 1987

HKTT và trú tại: Số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của anh Nguyễn Thế Thương là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

**Nguyên đơn chị Nguyễn Thu Huyền trình bày:**

Đầu năm 2017 chị và anh Nguyễn Thế Thương có quen biết nhau do cùng đi lễ và chị có biết anh Thương cầm sổ đỏ căn hộ tại địa chỉ P109 nhà C31 tập thể Mai Động, quận Hoàng Mai cho anh Thế với giá 200.000.000 đồng và chị là người mang tiền đi chuộc sổ đỏ về với số tiền 210.000.000 đồng. Ngoài ra sau đó chị cho anh Thương vay 400.000.000 đồng và anh Thương hứa sẽ trả lãi hàng

tháng để chị trả cho người khác.

Đến tháng 7 năm 2017, do không có tiền trả cho chị, anh Thường đề nghị bán căn hộ P109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho chị. Do chị thấy giá trị căn hộ cũng tương đương với số tiền anh Thường vay, nên chị đồng ý mua căn hộ của anh Thường. Ngày 06/7/2017 chị và anh Thường đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ P109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Độc Lập theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi mua xong chị đã làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/7/2017 do Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội cấp. Số giấy chứng nhận là CK 572908 mang tên Nguyễn Thu Huyền, chồng chị là anh Dương Kim Hồng đã có văn bản từ chối tài sản này, nên căn hộ mang tên một mình chị, và là tài sản riêng của chị.

Do chưa có nhu cầu sử dụng căn hộ trên ngay sau khi mua vì đã có nhà ở rồi nên chị vẫn cho anh Thường ở nhờ. Đến khi chị có nhu cầu cho thuê và ký hợp đồng cho người khác thuê nhà anh Thường không bàn giao trả lại nhà cho chị. Chị đã làm đơn ra Công an phường Mai Động và Công an phường đã niêm phong nhà đợi phán quyết của Tòa án. Nhưng sau đó chị được biết anh Thường đã phá khóa và vào ở trong căn nhà đó. Chị đã nhiều lần yêu cầu anh Thường trả lại nhà nhưng anh Thường không trả. Đến năm 2018 gia đình anh Thường có đến gặp và muốn lấy lại nhà và sẽ trả tiền cho chị. Chị đồng ý và hẹn họ mang tiền đến trả thì chị sẽ trả lại nhà nhưng đến thời điểm hẹn gia đình anh Thường không có ý kiến gì.

Ngày 07/01/2019 chị làm đơn tố cáo anh Thường chiếm dụng nhà của chị gửi đến Công an phường Mai Động và Công an quận Hoàng Mai yêu cầu anh Thường trả nhà cho chị nhưng anh Thường vẫn cố tình không trả.

Vì vậy chị làm đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu anh Nguyễn Thế Thường phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đã ký với chị, yêu cầu anh Thường phải bàn giao căn hộ P109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho chị.

#### ***Bị đơn anh Nguyễn Thế Thường trình bày:***

Khoảng tháng 5 năm 2017 do kinh tế khó khăn nên anh có vay của chị Nguyễn Thu Huyền 350.000.000 đồng để làm ăn. Khi vay tiền anh và chị Huyền không viết giấy vay nợ và chỉ thỏa thuận miệng là anh Thường đưa Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của anh tại địa chỉ P109 nhà C31 tập thể Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho chị Huyền giữ và hai bên cam kết với nhau khi nào anh Thường trả đủ số tiền vay thì chị Huyền trả lại cho anh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Đồng thời lúc vay và giao nhận tiền anh cùng chị Huyền có ra Văn phòng công chứng để ký kết giấy tờ. Các giấy tờ ký kết lúc đó anh không đọc nên không biết là có nội dung gì cũng không biết là giấy tờ gì nhưng vẫn ký vào các văn bản đó. Đến tháng 11 năm 2018 anh đã trả cho chị Huyền số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và vẫn còn nợ chị Huyền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Việc chị Huyền khai đi trả tiền cho anh Thế để lấy sổ đỏ về thì anh xác nhận do trước đó anh đã cầm sổ đỏ cho anh Thế. Khi chị Huyền chuộc được sổ đỏ của anh từ anh Thế về thì anh và chị Huyền có thỏa thuận là sau khi

anh trả hết nợ cho chị Huyền thì chị Huyền trả lại sổ đỏ cho anh còn anh vẫn ở lại căn nhà đó. Khi ký giấy tờ tại Văn phòng công chứng thì anh có ký nhưng không biết là ký giấy tờ gì. Lúc ký giấy tờ đó anh không tỉnh táo; chị Huyền cứ lật giấy tờ và bảo ký thì anh ký còn anh không biết những giấy tờ đó là giấy tờ gì. Khi chị Huyền nói không kham được khoản nợ đã vay để trả nợ cho anh nữa thì anh nói sẽ trả tiền và lấy lại nhà. Nhưng sau đó anh không liên lạc được với chị Huyền, gọi điện chị Huyền không nghe, đến nhà cũng không gặp được chị Huyền. Chị Huyền cố tình trốn tránh không gặp, không muốn trả lại nhà cho anh nên giữa anh và chị Huyền xảy ra mâu thuẫn. Chị Huyền đã đưa xã hội đen đến cướp nhà anh. Đến nay anh muốn trả chị Huyền số tiền đã vay và lấy lại sổ đỏ cùng căn nhà. Anh sẽ trả đủ số tiền đã vay. Còn về tiền lãi thì khi anh có tiền và muốn trả thì chị Huyền không nhận và cướp nhà anh nên đến nay anh sẽ trả chị Huyền số tiền 350.000.000 đồng và không có khả năng trả lãi.

Nay chị Huyền khởi kiện yêu cầu anh trả lại chị căn nhà tại địa chỉ P109 nhà C31 tập thể Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội anh không đồng ý vì anh không có giao dịch mua bán gì với chị Huyền mà anh muốn trả lại chị Huyền số tiền vay là 340.000.000 đồng và lấy lại Giấy chứng nhận quyền hữu căn hộ trên.

Thực tế hiện trạng Tòa án nhân quận Hoàng Mai xem xét thẩm định, căn hộ tranh chấp trên anh Thường vẫn đang sử dụng, diện tích sử dụng không có gì thay đổi theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/7/2017 do Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội cấp. Sổ giấy chứng nhận là CK 572908 đã được cấp cho chị Nguyễn Thu Huyền. Xác minh cảnh sát khu vực thể hiện, căn hộ trên có việc tranh chấp giữa chị Nguyễn Thu Huyền và anh Thường, tại căn hộ trên chỉ có một mình anh Thường đang sinh sống. Việc này, Công an quận Hoàng Mai đã thụ lý tin báo và ra Quyết định không khởi tố vụ án.

Tại các văn bản Công an quận Hoàng Mai cung cấp cho Tòa án, anh Nguyễn Thế Thường có khai là tháng 7 năm 2017, anh đã bán căn hộ tại địa chỉ P109 nhà C31 tập thể Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho chị Nguyễn Thu Huyền, sinh năm 1975, địa chỉ: Tổ 27, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Theo quan điểm của anh Thường thì căn hộ trên thuộc sở hữu của chị Nguyễn Thu Huyền. Khi giao dịch hai bên có ký hợp đồng mua bán có công chứng, thực tế anh có vay nợ chị Huyền, do không trả được nợ nên anh đã bán căn hộ trên cho chị Huyền, khi nào anh có tiền sẽ mua lại căn hộ trên. Theo pháp luật thì căn hộ đã thuộc sở hữu của chị Huyền, tuy nhiên thực tế anh vẫn ở và sử dụng, việc mua bán và sang tên căn hộ là để cho chị Huyền tin tưởng.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 9/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội đã quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thu Huyền, về việc yêu cầu anh Nguyễn Thế Thường phải bàn giao căn hộ số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

2. Buộc anh Nguyễn Thế Thường đang sinh sống tại căn hộ số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội phải chuyển đi nơi khác ở để giao trả chị Nguyễn Thu Huyền căn hộ số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự. Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn anh Nguyễn Thế Thường kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa:**

**Bị đơn** anh Nguyễn Thế Thường trình bày: Anh có vay tiền chị Huyền nhưng chưa trả được. Việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là tự nguyện nhưng chỉ để đảm bảo cho khoản vay của anh đối với chị Huyền, khi nào có tiền thì anh chuộc lại. Thực tế không có việc anh chuyển nhượng căn hộ cho chị Huyền. Nếu chị Huyền đồng ý hòa giải anh sẽ trả chị Huyền 5.000.000 đồng/tháng cho đến khi hết nợ gốc, anh không đồng ý thanh toán nợ lãi. Đề nghị HĐXX bác yêu cầu của chị Huyền.

**Nguyên đơn** chị Huyền trình bày: Nếu anh Thường có thiện chí hòa giải, thanh toán ngay cho chị 400.000.000 đồng nợ gốc và trả lãi theo lãi xuất ngân hàng thì chị sẽ sang tên nhà cho anh Thường, nếu anh Thường không nhất trí đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:**

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 9/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

**Về hình thức:** Đơn kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thế Thường nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

**Về nội dung:**

Xét Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 07171395/HĐMBCH ngày 06/7/2017: Người chuyển nhượng là anh Nguyễn Thế Thường là chủ sở hữu căn hộ 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (Theo GCNQSHN QSDĐ ở số: 012545572200220; Hồ sơ gốc số: 1261.3483/2009/QĐ-UB-05 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 09 tháng 12 năm 2009) mang tên anh Nguyễn Thế Thường, vì vậy anh Nguyễn Thế Thường có quyền chuyển nhượng căn hộ. Người mua là chị Nguyễn Thu Huyền.

Theo Khoản 2 Điều 2 của hợp đồng mua bán căn hộ việc giao nhận tiền mua bán căn hộ theo phương thức và thời hạn do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm. Chị Huyền, anh Thường không xuất trình được tài liệu về việc giao nhận tiền mua bán nhà.

Quá trình giải quyết vụ kiện cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, anh Thường xác định khoảng tháng 3, tháng 4 năm 2017 có vay của chị Huyền 2 lần tiền, tổng số anh được nhận là 350.000.000 đồng, anh đã trả 10.000.000đ. Ngày 06/7/2017 hai bên ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, việc anh ký kết hợp đồng mua bán là tự nguyện, không bị ép buộc. Lời khai của anh Thường phù hợp với lời khai của chị Huyền về việc anh Thường không có tiền thanh toán nợ nên đã bán căn hộ cho

chị.

Tại cơ quan điều tra anh Thường khai tại BL89: *Việc mua bán căn nhà trên có hợp đồng mua bán và công chứng kèm theo để chị Huyền tin tưởng, mục đích để gán nợ; Hỏi: Anh cho biết lý do anh bán căn nhà trên cho chị Huyền? Đáp: Do tôi nợ chị Huyền số tiền lớn nhưng chưa trả được, nên đã bán căn nhà trên cho chị Huyền, chuyển nhượng quyền sử dụng, khi nào có tiền tôi sẽ chuộc, mua lại căn nhà trên.*

Lời khai của anh Thường, chị Huyền đều thể hiện khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đều tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Độc Lập. Căn cứ Điều 121; Điều 122; Điều 123 Luật nhà ở năm 2014: Hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm công chứng, quyền sở hữu căn hộ đã được chuyển giao cho chị Huyền từ thời điểm Hợp đồng được công chứng. Do Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ được ký kết giữa anh Thường với chị Huyền có nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật, nên ngày 26/7/2017, Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền cho chị Huyền.

Đủ cơ sở xác định việc mua bán căn hộ là có thật. Hợp đồng mua bán căn hộ không phải là hợp đồng giả cách che đậy quan hệ vay nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 430, 434; 450 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thu Huyền là có căn cứ.

Buộc anh Nguyễn Thế Thường đang sinh sống tại căn hộ số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội phải chuyển đi nơi khác ở để giao trả chị Nguyễn Thu Huyền căn hộ số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Thường.

#### **Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, anh Thường phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyễn Thế Thường phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thu Huyền số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 9/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Điều 430, 434, 450 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 121, 122, 123 Luật nhà ở năm 2014;
- Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thu Huyền, về việc yêu cầu anh Nguyễn Thế Thường phải bàn giao căn hộ số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

2. Buộc anh Nguyễn Thế Thường đang sinh sống tại căn hộ số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội phải chuyển đi nơi khác ở để giao trả chị Nguyễn Thu Huyền căn hộ số 109 nhà C31 tập thể Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

**3. Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Thường phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0006493 ngày 28/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyễn Thế Thường phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thu Huyền số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004744 ngày 03/10/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

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 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.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Thị Liên Anh**

## Các Thẩm phán

## Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

**Nơi nhận:**

- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Hoàng Mai;*
- *Chi cục THADS quận Hoàng Mai;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

**Trần Thị Liên Anh**

