

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 707 /2021/DS - PT

Ngày: 20-12-2021

V/v “Tranh chấp văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 587/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 319/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4429/2021/QĐ - PT ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Vũ Q, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 119/879 đường A, Phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Văn R, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Số 2, đường số 17, khu phố 6, phường O, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 15 và 17/01/2020 và ngày 12/3/2020).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1971.

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Y, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 4 đường D, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Nhật Y, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: A7/10 đường số 30, Khu phố 4, phường O, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 22 tháng 10 năm 2018).

Địa chỉ liên lạc: 102/1/9 đường 17, phường P, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Đ.

Địa chỉ: Số 68 đường ĐA, phường M, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 7 năm 2018, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Vũ Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Văn R trình bày:

Ngày 12/6/2012, Công ty TNHH Đ và bà Nguyễn Thị Thúy Y ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Đ số 1206-E/2012/HĐMB – GP đối với căn hộ số A10 – 8 thuộc khu căn hộ D thuộc một phần dự án chung cư Đ, số 68 ĐA, phường M, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị 300.000.000 đồng. Ngày 29/5/2013, tại Văn phòng Công chứng X, vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thúy Y ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ với ông Trương Vũ Q, có nội dung chuyển nhượng lại căn hộ số A10 – 8 với giá 300.000.000 đồng cho ông Q.

Sau khi ký văn bản chuyển nhượng, ông Q phát hiện nhiều khách hàng mua dự án khu căn hộ D bị mua trùng căn hộ. Ông T, bà Y cũng xác nhận với ông Q là căn hộ số A10 – 8 bị Công ty TNHH Đ bán cho nhiều người, trước khi bán cho ông T, bà Y thì Công ty TNHH Đ đã bán cho người khác. Mặt khác, theo thỏa thuận trong hợp đồng giữa Công ty TNHH Đ và bà Y thì bên mua được quyền chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho người thứ 3 nhưng phải thông báo bằng văn

bản cho bên bán là Công ty TNHH Đ. Tuy nhiên, ông T, bà Y không xuất trình được văn bản thông báo nên hoàn toàn không có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty TNHH Đ cũng chưa có xác nhận đối với văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ trên nên giá trị pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ số 1206-E/2012/HĐMB – GP giữa Công ty TNHH Đ và ông T, bà Y vẫn còn hiệu lực. Ông T, bà Y cũng chưa hoàn thành các nghĩa vụ về thuế theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Do đó, ông Q yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/5/2013 giữa ông Q và ông T, bà Y vô hiệu. Ông T, bà Y có trách nhiệm trả lại cho ông Q số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/3/2013 đến ngày 28/6/2018 là 134.775.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Q thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/5/2013 giữa ông Q và ông T, bà Y ; Ông T, bà Y có trách nhiệm trả lại cho ông Q số tiền 300.000.000 đồng. Đồng thời, ông Q rút yêu cầu về việc yêu cầu tiền lãi chậm trả.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thúy Y có người đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Nhật Y trình bày:

Ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thúy Y xác nhận ngày 12/6/2012, bà Y ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TNHH Đ về việc nhận chuyển nhượng căn hộ số A10 – 8 thuộc chung cư Đ, giá trị là 300.000.000 đồng. Sau khi ký văn bản chuyển nhượng, ông T, bà Y đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ về thuế và thông báo cho Công ty TNHH Đ về việc chuyển nhượng nên Công ty đã làm thủ tục xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ. Theo đó, ông T, bà Y đã hoàn thành nghĩa vụ của mình và Công ty TNHH Đ có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số A10 – 8 với ông Q. Tuy nhiên vì ông Q chưa thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho ông T, bà Y nên chưa nhận được giấy xác nhận số 31/XN-GP ngày 26/8/2013 của Công ty TNHH Đ. Ông T, bà Y không xác nhận với ông Q về việc căn hộ A10 – 8 bị bán cho nhiều người, nếu có việc Công ty TNHH Đ bán căn hộ A10 – 8 cho người khác thì ông bà không biết.

Như vậy, ông T, bà Y xác định không còn liên quan gì đến việc mua bán căn hộ trên, yêu cầu khởi kiện của ông Q là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Q.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 319/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Vũ Q về việc yêu cầu hủy Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/5/2013 tại Văn phòng Công chứng X giữa ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thúy Y và ông Trương Vũ Q.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trương Vũ Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thúy Y trả tiền lãi chậm trả 134.775.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Vũ Q phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng, ông Q đã nộp tạm ứng án phí 10.995.500 (Mười triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm) đồng theo biên lai số 22328 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự O. Do đó, ông Q còn phải nộp 4.044.500 (Bốn triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn năm trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, ông Dương Văn R đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 319/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Tuyên hủy Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 1206-E/2012/HĐMB-GP ngày 29/5/2013 giữa ông T, bà Y và ông Q. Buộc ông T và bà Y phải trả lại cho ông Q số tiền 300.000.000 đồng. Lý do, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Q chưa giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông T, bà Y nên ông T, bà Y chưa giao Giấy xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 26/8/2013 của Công ty TNHH Đ cho ông Q là không đúng với các tình tiết khách quan của vụ án. Bởi ngay sau khi ký kết Văn bản chuyển nhượng ngày 29/5/2013, ông Q đã giao cho ông T, bà Y số tiền 300.000.000 đồng nhưng hai bên không lập biên nhận tiền; ông T, bà Y bàn giao bản chính hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 1206-E/2012/HĐMB-GP ngày 12/6/2012, phiếu thu số 29 ngày 12/6/2012 cho ông Q là bằng chứng để thể hiện ông T, bà Y đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng từ ông Q thì mới giao toàn bộ giấy tờ cho ông Q. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ giấy xác nhận số 31/XN-GP ngày 26/8/2013 của Công ty Đ là có thật hay không và ban hành có đúng quy định hay không; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện thủ tục xác minh, thẩm định tính có thật và tình trạng pháp lý của căn hộ số A10-8 tầng 8 thuộc khu căn hộ D theo hợp đồng mua bán căn hộ số 1206-E/2012/HĐMB-GP ngày 12/6/2012; Trong vụ án này, chưa có tài liệu nào thể hiện Công ty Đ đã hủy hợp đồng số 1206-E/2012/HĐMB-GP ngày 12/6/2012 với ông T, bà Y, cũng như thanh lý hợp đồng này. Do đó, giao dịch mua bán giữa

Công ty Đ và ông T, bà Y vẫn còn hiệu lực; chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa Công ty Đ và ông Q.

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: những lý do nguyên đơn trình bày yêu cầu hủy Văn bản chuyển nhượng là không có căn cứ, vì bị đơn xác định đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận và nộp về cho Công ty Đ thì công ty mới có giấy xác nhận ngày 26/8/2013; và do nguyên đơn chưa giao số tiền 300.000.000 đồng nên bị đơn chưa giao giấy xác nhận này cho nguyên đơn. Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn của kháng cáo: Ngày 23/09/2020, Tòa án nhân dân quận O ban hành bản án số 319/2020/DS-ST. Ngày 30/9/2020, đại diện nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015, kháng cáo còn trong thời hạn nên được chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo: Ngày 29/5/2013 ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thúy Y có ký hợp đồng chuyển nhượng mua bán căn hộ số 1206/E/2012/HĐMB-GP với ông Trương Vũ Q (hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng X). Theo đó, ông T và bà Y đồng ý chuyển giao quyền và nghĩa vụ của ông bà theo hợp đồng mua bán căn hộ số 1206/E/2012/HĐMB-GP đối với căn hộ A10-8 thuộc dự án chung cư Đ, số 68 ĐA, phường M, quận O cho ông Q với giá là 300.000.000 đồng.

Sau khi ký văn bản chuyển nhượng căn hộ nêu trên thì ông T, bà Y đã thực hiện việc thông báo cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Đ biết bằng văn bản nên việc các bên thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ là phù hợp với quy định tại mục 5.1.4 mục 5.1 điều 5, điều 10 Hợp đồng mua bán căn hộ số 1206/E/2012/HĐMB-GP.

Ngày 26/3/2013, Công ty TNHH Đ đã có giấy xác nhận về việc các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo như thỏa thuận trong hợp đồng.

Nguyên đơn cho rằng sau khi ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên thì ông phát hiện nhiều khách hàng mua dự án khu căn hộ D bị mua trùng căn hộ và ông T, bà Y cũng xác nhận với ông là căn hộ A10-8 cũng bị Công ty TNHH Đ bán trùng cho nhiều người. Đồng thời, ông cho rằng ông T, bà Y vi phạm nghĩa vụ của các bên trong văn bản chuyển nhượng là chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Tuy nhiên, ngoài lời khai ra ông Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc căn hộ số A10-8 bị Công ty Đ bán trùng cho nhiều người. Phía ông T, bà Y thì cho rằng ông bà chỉ nghe thông tin các căn hộ thuộc dự án của Công ty Đ được bán trùng cho nhiều người nhưng không biết trong đó có căn hộ số A10-8, ông T, bà Y

cũng xác định đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận và nộp về cho Công ty Đ thì công ty mới có giấy xác nhận ngày 26/8/2013.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng mua bán căn hộ số 1206/E/2012/HĐMB-GP ngày 29/5/2013 giữa ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thúy Y với ông Trương Vũ Q đã thực hiện đúng quy định tại mục 5.1.4 mục 5.1 điều 5, điều 10 Hợp đồng mua bán căn hộ số 1206/E/2012/HĐMB-GP ngày 12/6/2012 và đã được Công ty TNHH Đ xác nhận các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ. Đồng thời các bên tham gia ký kết văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tham gia ký kết giao dịch trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 1206-E/2012/HĐMB-GP ngày 29/5/2013 và buộc ông T, bà Y trả lại số tiền 300.000.000 đồng là không có căn cứ. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận O đã không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp đúng quy định. Do vậy kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Vũ Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 319/2020/DS-ST ngày 23/09/2020 của Tòa án nhân dân quận O, nay là TP. C, TP. Hồ Chí Minh.

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, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 23 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố C đưa vụ án ra xét xử và tuyên bản án số 319/2020/DS-ST. Ngày 30 tháng 9 năm 2020, trong phạm vi ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12/03/2020 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn làm đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự phù hợp theo quy định pháp luật nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, xác định cụ thể nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp tại vụ án là “Tranh chấp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại” theo Luật nhà ở năm 2014.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Công ty TNHH Đ là chủ đầu tư dự án khu căn hộ D thuộc một phần dự án chung cư Đ. Ngày 12/6/2012, Công ty TNHH Đ và bà Y có ký Hợp đồng mua bán căn hộ, theo đó Công ty Đ bán cho bà Y căn hộ số A10 – 8 thuộc chung cư Đ, giá trị căn hộ là 300.000.000 đồng. Tại Điều 5 của Hợp đồng quy định về quyền và nghĩa vụ của bên B (bên mua căn hộ-bà Y) có nội dung: Được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào khác nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên A (bên bán căn hộ-chủ đầu tư dự án).

[3.2] Ngày 29/5/2013, tại Văn phòng Công chứng X, vợ chồng ông T, bà Y và ông Q ký với nhau Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ. Theo đó, bị đơn chuyển nhượng căn hộ nêu trên cho nguyên đơn với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán, do hai bên tự thỏa thuận.

[3.3] Xét, Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/5/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn được hai bên xác lập tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng này đã được công chứng theo số công chứng 004587 ngày 29/5/2013 tại Văn phòng Công chứng X.

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Đ số 1206-E/2012/HĐMB-GP ngày 12/6/2012 thì căn hộ số A10-8 là của khách hàng Nguyễn Thị Thúy Y. Nguyên đơn trình bày Công ty Đ đã bán căn hộ này cho nhiều người, lời trình bày này của nguyên đơn là không có cơ sở vì ngoài lời khai ranguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc căn hộ số A10-8 bị Công ty Đ bán trùng cho nhiều người. Do vậy, nguyên đơn lấy lý do trên để cho rằng Văn bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 29/5/2013 bị vô hiệu là không có cơ sở.

[3.4] Về Thông báo số 20/CV-GP ngày 01/6/2013, thời điểm nguyên đơn và bị đơn xác lập Văn bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 29/5/2013, xảy ra trước thời điểm có thông báo nên không thuộc khoảng thời gian tạm ngưng chuyển nhượng hợp đồng theo thông báo của công ty. Theo nội dung thông báo thì công ty chỉ tạm ngưng việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng trong một khoảng thời gian nhất định là đến ngày 30/9/2013, chứ không phải là ngừng hẳn hay chấm dứt việc xác nhận. Nguyên đơn căn cứ vào thông báo này để cho rằng giao dịch về văn bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 29/5/2013 bị vô hiệu là không có cơ sở.

[3.5] Tại Điều 6 của Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ có thỏa thuận: Văn bản có hiệu lực kể từ ngày được Công ty xác nhận.

Nhận thấy, Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng, hai bên đã đi vào thực hiện hợp đồng, cụ thể bên nhận chuyển nhượng hợp đồng đã thực hiện thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng số tiền 300.000.000 đồng từ năm 2013. Như vậy, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/5/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực từ thời điểm công chứng là ngày 29/5/2013. Nguyên đơn cho rằng có vi phạm nhưng đến ngày 11/7/2018 mới có đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng do bị vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[3.6] Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch do hai bên xác lập nay có tranh chấp là việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở. Giao dịch do hai bên xác lập đáp ứng đúng các điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch, về điều kiện của các bên tham gia giao dịch, về trình tự, thủ tục hợp đồng và công chứng, chứng thực theo quy định tại các Điều 118, 119, 120, 122, 123 Luật nhà ở. Giao dịch về việc chuyển nhượng hợp đồng của hai bên đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật, mọi

quyền lợi cũng như nghĩa vụ của người mua tại hợp đồng mua bán số 1206-E/2012/HĐMB-GP ngày 12/6/2012 đã được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng từ thời điểm công chứng vào ngày 29/5/2013; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 388, 405 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 119, 120, 121, khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 123 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 319/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 199/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Vũ Q về việc yêu cầu hủy Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/5/2013 tại Văn phòng Công chứng X giữa ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thúy Y và ông Trương Vũ Q.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trương Vũ Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thúy Y trả tiền lãi chậm trả 134.775.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Vũ Q phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng, ông Q đã nộp tạm ứng án phí 10.995.500 (Mười triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm) đồng theo biên lai số 22328 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Do đó, ông Q còn phải nộp 4.044.500 (Bốn triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn năm trăm) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm nộp án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0057846 ngày 6 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố C. Nguyên đơn nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS thành phố C;
- TAND thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương