TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2023/DS-ST

Ngày: 16- 01-2023

V/v: "*Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"; "Chấm dứt uỷ quyền"*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Đông Thanh

- *Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Đời và ông Nguyễn Kim Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lã Phú Huy - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà: Bà Trần Thị Hương Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Sơn Trà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022; về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu";* thụ lý vụ án bổ sung số 89-1/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022, về việc *"Chấm dứt uỷ quyền"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 135/2022/QĐST- DS ngày 30/12/2022; giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thu H**, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 485 Nguyễn Tất T, phường T1, quận T2, TP. Đà Nẵng. *Có mặt.*

Người đại diện theo uỷ quyền (theo giấy ủy quyền ngày 06/6/2022 do Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận).

Bà **Hồ Thị Mỹ D**, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn Phú H, La Blứ, Chư P, tỉnh G. *Có mặt.*

- Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 92 Trần Duy C, phường M, quận S, TP. Đà Nẵng. *Có mặt.*

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 485 Nguyễn Tất T, phường T1, quận T2, TP. Đà Nẵng. *Có mặt.*

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Lê Trúc H1**, sinh năm 1987. *Vắng mặt.*

+ Bà **Đặng Thị T**, sinh năm 1989. *Vắng mặt.*

Cùng địa chỉ: Tổ 22, phường N, quận S, TP. Đà Nẵng.

+ Trung tâm Quản lý và khai thác; địa chỉ: Số 06 Trần Quý C, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang T – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số: 3783/GUQ-TTQLKTN ngày 09/8/2022). Ông Lê Đình P – Phó Giám đốc; địa chỉ: Số 06 Trần Quý C, phường Thạch T, quận Hải C, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

+ **Văn phòng Công chứng Trần Công M, thành phố Đà Nẵng**; địa chỉ: Số 222 X, phường K, quận C, TP. Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

- Người làm chứng: Bà **Lê Thị H**; địa chỉ: K142/12 Lê Văn T, tổ 3, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Đại diện nguyên đơn bà Hồ Thị Mỹ D trình bày:*

Ngày 08/03/2018, bà H và bà Huỳnh Thị H1 có ký kết giấy nhận cọc - viết tay về việc mua bán căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là

350.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết giấy nhận cọc, bà H đã đặt cọc cho bà H1 số tiền 10.000.000 đồng.

Theo đó trong ngày 08/3/2018, bà H đã hoàn tất việc chuyển số tiền 340.000.000 đồng cho bà H1 để thực hiện việc mua bán căn hộ chung cư trên. Như vậy, việc thỏa thuận mua bán chung cư giữa bà H và bà H1 đã được xác lập. Tuy nhiên, việc thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng không thực hiện được vì Căn hộ chung cư này của ông Lê Trúc H2 và bà Đặng Thị T đang thuê của Nhà nước. Mặc khác, căn hộ chung cư trên thuộc nhà chung cư cho các cán bộ công chức, hộ chính sách, hộ khó khăn nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho thuê, không được mua bán, đổi cho hoặc cho người khác sử dụng dưới bất kỳ hình thức nào. Vì lẽ đó, nên bà H đã nhiều lần đề nghị bà Huỳnh Thị H1 phải trả lại cho bà số tiền 350.000.000 đồng đã nhận để chuyển nhượng Căn hộ chung cư cho tôi nhưng bà H2 vẫn cố tình trốn tránh.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với tài sản nêu trên, bà H đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng mua bán chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa bà Trần Thị Thu H và bà Huỳnh Thị H1 vô hiệu. Hậu quả của giao dịch vô hiệu sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn bà Huỳnh Thị H1 trình bày:*

Tôi xác nhận vào năm 2017, tôi có mua lại căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông H2 và bà T nhưng chưa làm thủ thục sang tên quyền sở hữu sang cho tôi, mặc dù ông H2, bà T đã giao giấy tờ căn hộ cho tôi là Hợp đồng thuê nhà chung cư và thuê quyền sử dụng đất. Sau khi nhận căn hộ chung cư trên từ ông H2, bà T thì tôi thấy căn hộ có diện tích nhỏ, không đủ cho gia đình 05 người chúng tôi sinh hoạt. Do đó, tôi đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Thu H với giá 350.000.000 đồng. Tôi đã nhận đủ tiền, đồng thời cũng bàn giao căn hộ chung cư trên cho bà H kèm các giấy tờ liên quan. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng thoả thuận bà Hà có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy

chứng nhận QSD đất và QSH nhà ở. Từ đó đến nay, tôi không liên quan gì đến căn hộ trên.

Nay bà H khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa tôi với bà Trần Thị Thu H vô hiệu và tôi có trách nhiệm trả lại cho bà Hà số tiền 350.000.000 đồng thì tôi đồng ý. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế hiện nay rất khó khăn nên tôi chưa thể giao lại số tiền trên cho bà H được. Tôi xin trả dần hàng tháng số tiền trên vào 02 năm sau.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Tôi xác nhận lời trình bày của mẹ tôi là bà Trần Thị Thu H là đúng. Sau khi mẹ tôi và bà H1 giao dịch việc chuyển nhượng căn hộ chung cư trên thì bà H1 có giao cho mẹ tôi một hợp đồng thuê nhà chung cư và thuê quyền sử dụng đất ở. Đồng thời gọi ông Lê Trúc H2 và bà Đặng Thị T là người đứng tên trong hợp đồng đến Văn phòng Công chứng Trần Công M để làm giấy uỷ quyền cho tôi làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư trên. Tuy nhiên tại hợp đồng uỷ quyền chỉ thể hiện nội dung tôi là người nộp tiền điện nước và các loại chi phí dịch vụ khác liên quan đến căn hộ nêu trên.

Nay tôi đề nghị Toà án giải quyết chấm dứt giấy uỷ quyền số 2098 giữa tôi là Nguyễn Văn N và ông Lê Trúc H2- bà Đặng Thị T được ký kết tại Văn phòng Công chứng Trần Công M ngày 12/3/2018.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trúc H2 vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:*

Năm 2017, tôi và vợ tôi là bà Đặng Thị T có chuyển quyền sử dụng căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Huỳnh Thị H1. Sau khi tôi chuyển nhượng thì vợ chồng tôi không còn ở tại căn hộ trên và chúng tôi hoàn toàn không liên quan đến căn hộ này nữa. Việc bà H1 chuyển nhượng lại căn hộ trên cho bà H vào thời điểm đầu năm 2018 và bà H dọn vào ở cho đến nay. Nay bà H khởi kiện bà H1 đòi

lại số tiền đã chuyển nhượng của hai bên trước đó thì tôi hoàn toàn không có ý kiến gì. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Trung tâm Quản lý vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:*

Căn hộ 311, nhà A2, khu chung cư Vũng Thùng được Công ty Quản lý nhà chung cư ký hợp đồng thuê số 16/VT/1K ngày 25/12/2013 với hộ ông Lê Trúc H2. Các thành viên trong hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nêu trên bao gồm: Ông Lê Trúc H2 (chủ hộ); Đặng Thị T (vợ) và Lê Vũ Nhật Tr (con).

Trường hợp hộ ông Lê Trúc H2 nằm trong danh sách 67 trường hợp bố trí căn hộ chung cư thuộc sở hữu Nhà nước theo diện khai thác, chưa có Quyết định của UBND thành phố. Ngày 23/3/2022, Sở xây dựng đã có công văn số 1758/SXD-QLN v/v xử lý đối với 67 trường hợp thuê chung cư thuộc sở hữu Nhà nước không có văn bản bố trí của UBND thành phố Đà Nẵng. Theo đó, đối với 48 trường hợp tại phụ lục 06 – Công văn số 281/SXD-QLN ngày 13/01/2022 (trong đó có trường hợp hộ ông Lê Trúc H2, Căn hộ 311, nhà A2, khu chung cư Vũng Thùng), Sở Xây dựng giao Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà rà soát, hoàn thiện đầy đủ hồ sơ liên quan theo quy định, báo cáo Sở xây dựng trình UBND thành phố ban hành Quyết định bố trí thuê chung cư.

Tuy nhiên, qua quá trình triển khai thực hiện, hộ ông Lê Trúc H2 đã không bổ sung các hồ sơ liên quan để thực hiện việc ký hợp đồng thuê nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước. Do đó, Trung tâm đã có báo cáo số 1726/BC-TTQLKTN ngày 11/5/2022 để đề xuất Sở Xây dựng xem xét, trình UBND thành phố ban hành chủ trương thu hồi căn hộ theo đúng quy định.

Bên cạnh đó, Căn hộ 311, nhà A2, khu chung cư Vũng Thùng là nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước, nghiêm cấm các hành vi mua bán, sang nhượng, cho thuê lại hoặc cho người khác sử dụng căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào. Trường hợp hộ ông Lê Trúc H2 không ở thực tế tại căn hộ mà sang nhượng, cho thuê lại hoặc cho người khác ở nhờ là vi phạm Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước, thuộc diện bị thu hồi nhà ở theo quy định tại Điều 84 Luật nhà ở.

** Người làm chứng bà Lê Thị H3 vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:*

Tại giấy nhận cọc mua bán chung cư giữa bà Trần Thị Thu H và bà Huỳnh Thị H1, phía sau giấy này có ghi chữ ký và tên người làm chứng: (Hoan) là tên tôi thì tôi hoàn toàn không biết vì chữ ký này không phải của tôi. Tôi không biết chữ.

Nay Toà án mời tôi tham gian với tư cách là người làm chứng thì tôi không đồng ý, đề nghị Toà án loại trừ tư cách của tôi trong vụ án này.

Tôi xin cam đoan những lời khi trên là đúng sự thật. Trường hợp Toà án không loại trừ tư cách của tôi trong vụ án thì cho tôi được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc do Toà án mời tham gia. Tôi không khiếu nại bất kỳ lý do gì về sự vắng mặt này.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng.

- Về người tham gia tố tụng:

+ Đối với nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn: Chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn N, Trung tâm Quản lý và Văn phòng Công chứng Trần Công M, thành phố Đà Nẵng: Chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, bà T: Chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Đối với người làm chứng: đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 71, 78 BLTTDS.

+ Về nội dung:

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 274, 275, 280, 430, 431, 422 của BLDS 2015, đề nghị HĐXX tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Trần Thị Thu H về việc "Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu" đối với bị đơn bà Huỳnh Thị H1.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng ngày 08/3/2018 giữa bà Huỳnh Thị H1 với bà Trần Thị Thu H vô hiệu.

- Buộc bà Huỳnh Thị H1 phải trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền 350.000.000 đồng *(Ba trăm năm mươi triệu đồng).*

- Bà Trần Thị Thu H có trách nhiệm giao lại căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Huỳnh Thị H1 để bà Hoa tạm thời quản lý trong thời gian chờ Trung tâm Quản lý ra Quyết định thu hồi căn hộ ttheo Công văn số: 4536/TB-TTQLKTN ngày 07/12/2022 của Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc "Chấm dứt ủy quyền" đối với ông Lê Trúc H2-bà Đặng Thị T.

Tuyên chấm dứt *Giấy ủy quyền* ngày 12/3/2018, giữa ông Lê Trúc H2-bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn N được Văn phòng công chứng Trần Công M công chứng số: 2098 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2018.

Đề nghị HĐXX Kiến nghị Uỷ ban nhân dân quận S căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ, ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Trúc H2 - người được thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện hành vi bán căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường NgôTrí H, phường N, quận S, TP. Đà Nẵng.

***Về chứng cứ:**

Những sự kiện không cần phải chứng minh:

- Hợp đồng thuê nhà chung cư và thuê quyền sử dụng đất ở *"Dùng cho các hộ CBCC, hộ chính sách, hộ khó khăn nhà ở"* số 16/VT/1K ngày 25/12/2013;

- Giấy nhận cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 08/3/2018 được ký kết giữa bà Trần Thị Thu H với bà Huỳnh Thị H1.

- Văn bản xác nhận ngày 08/3/2018 của bà Huỳnh Thị H1.

- Giấy ủy quyền số: 2098 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2018.

Những tình tiết các bên thống nhất: Không có.

Những tình tiết các bên không thống nhất:

- Bà H1 đề nghị trả số tiền 350.000.000 đồng đã nhận bán căn hộ chung cư cho bà H vào 02 năm sau. Đồng thời nhận lại căn hộ chung cư trên.

- Bà H không đồng ý với đề nghị của bà H1 về việc trả lại số tiền 350.000.000 đồng vào 02 năm sau.

- Đại diện Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà không đồng ý với yêu cầu của bà Hoa về việc nhận lại căn hộ chung cư.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi đại diện VKS phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Tòa án nhân dân quận S thụ lý đơn khởi kiện của bà và đơn yêu cầu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N là theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bà Đặng Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Riêng Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà; Văn phòng công chứng Trần Công M, thành phố Đà Nẵng, ông Lê Trúc H2 và bà Lê Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX cã cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

Xét *"Hợp đồng thuê nhà chung cư và thuê quyền sử dụng đất ở số 16/VT/1K ngày 25/12/2013"* giữa Công ty Quản lý nhà chung cư thành phố Đà Nẵng nay là Trung tâm Quản lý với ông Lê Trúc H2; *"Giấy nhận cọc về việc mua bán chung cư"* giữa bà Trần Thị Thu H với bà Huỳnh Thị H1, thì thấy:

Ông Lê Trúc Hà thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê căn hộ chung cư, nên căn cứ vào đơn xin thuê căn hộ chung cư, bản cam kết của ông Lê Trúc H2; Quyết định số: 1494/QĐ-UBND ngày 26/02/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng và Quyết định số: 383/QĐ-SXD ngày 13/5/2013 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, ngày 25/12/2013, Công ty Quản lý nhà chung cư thành phố Đà Nẵng - nay là Trung tâm Quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng đã đồng ý ký hợp đồng cho ông Lê Trúc H2 thuê căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường NgôTrí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng được, với số tiền thuê mỗi tháng 246.800 đồng; thời hạn thuê: 12 tháng kể từ ngày 01/01/2014 đến hết ngày 31/12/2014. Hết thời hạn thuê trên, ông H2 tiếp tục gia hạn hợp đồng đến hết ngày 01/7/2018.

Trong quá trình sử dụng căn hộ, năm 2017, ông H2-bà T đã chuyển nhượng căn hộ cho bà Huỳnh Thị H1 với số tiền 270.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, ông H2-bà T đã giao căn hộ kèm Hợp đồng thuê nhà chung cư và thuê quyền sử dụng đất ở cho bà H1 quản lý, sử dụng nhưng không chuyển quyền sở hữu được. Đến năm 2018, bà H chuyển nhượng lại căn hộ trên cho bà Trần Thị Thu H với giá 350.000.000 đồng. Do các bên không được phép làm thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ chung cư trên cho nhau nên ngày 12/3/2018, giữa ông H2-bà T với bà H1 và bà H thống nhất thỏa thuận để ông H2-bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N-con của bà H nộp tiền điện, nước và các loại phí dịch vụ khác liên quan đến căn hộ thuê nêu trên theo quy định của Ban quản lý chung cư. Như vậy, tại thời điểm giao dịch mua bán căn hộ trên, các bên đều biết căn hộ chung cư này thuộc sở hữu của Nhà nước: *"Nghiêm cấm mua bán, đổi cho hoặc cho người khác sử dụng bất kỳ hình thức nào"* nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện. Việc thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ chung cư trên giữa ông Lê Trúc H2 với bà Huỳnh Thị H1 và bà Trần Thị Thu H là vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm xác lập giao dịch này của các bên không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu của bà Hà về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu là có cơ sở.

[3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét thấy, theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*".

[3.1] Như vậy, bà Huỳnh Thị H1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 350.000.000 đồng.

[3.2] Bà Trần Thị Thu H có trách nhiệm giao lại căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Huỳnh Thị H1. Bà H tạm thời quản lý trong thời gian chờ Trung tâm Quản lý ra Quyết định thu hồi căn hộ theo Công văn số: 4536/TB-TTQLKTN ngày 07/12/2022 của Trung tâm Quản lý.

[3.3] Đối với yêu cầu của bà H1 xin được trả dần hàng tháng số tiền 350.000.000 đồng cho bà H vào 02 năm sau nhưng bà H không chấp nhận nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu của bà H1.

[3.4] Đối với việc chuyển nhượng căn hộ trên giữa ông Lê Trúc H2- bà Đặng Thị T cho bà Huỳnh Thị H1, lẽ ra ông H2-bà T phải có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị H1 số tiền 270.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Sơn Trà đã có Thông báo số: 89/TB-TA ngày 09/9/2022 hướng dẫn bà Huỳnh Thị H1 làm đơn khởi kiện ông Lê Trúc H2 và bà Đặng Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu, đồng thời buộc ông H2, bà T phải trả lại cho bà số tiền 270.000.000 đồng nhưng bà H1không thực hiện nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.5] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, thì thấy: Các bên tham gia giao dịch đều có lỗi ngay từ khi xác lập hợp đồng, cả hai đều biết rằng căn hộ chung cư nêu trên thuộc sở hữu Nhà nước và *"Nghiêm cấm mua bán, đổi cho hoặc cho người khác sử dụng bất kỳ hình thức nào"* nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện, dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Như vậy cả hai bên đều có lỗi nên không xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên nào.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N về việc Chấm dứt Giấy đồng ủy quyền giữa ông Lê Trúc H2 – bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn N được Văn phòng công chứng Trần Công M công chứng số: 2098 quyển số 01 TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 12/3/2018, thì thấy: Tại Công văn số: 4536/TB-TTQLKTN ngày 07/12/2022 của Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà thể hiện, hiện nay Trung tâm đang lập thủ tục thu hồi căn hộ trên nên việc ông Nhị yêu cầu chấm dứt Giấy ủy quyền số: 2098 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2018 là có cơ sở là phù hợp với quy định tại Điều 422 của Bộ luật dân sự.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định tài sản: 11.000.000 đồng: Nguyên đơn tự nguyện chịu *(Đã nộp, đã chi).*

[6] Về án phí:

[6.1] Do yêu cầu của bà Trần Thị Thu H và ông Nguyễn Văn N được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị H1 và ông Lê Trúc H2-bà Đặng Thị T phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội. Cụ thể: Bà H1 phải chịu án phí 300.000 đồng; ông H2-bà T phải chịu án phí 300.000 đồng.

[6.2] Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu H và ông Nguyễn Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Kiến nghị Uỷ ban nhân dân quận S căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ, ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Trúc H2 - người được thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện hành vi bán căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, 131, 274, 275, 280, 430, 431, 422 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu H về việc *"Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"* đối với bà Huỳnh Thị H1.

1.2 Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng ngày 08/3/2018 giữa bà Huỳnh Thị H1 với bà Trần Thị Thu H vô hiệu.

1.3 Buộc bà Huỳnh Thị H1 phải trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền 350.000.000 đồng *(Ba trăm năm mươi triệu đồng).*

1.4 Kể từ ngày bà Trần Thị Thu H yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Huỳnh Thị H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.5 Bà Trần Thị Thu H có trách nhiệm giao lại căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Huỳnh Thị H1. Bà H1 tạm thời quản lý trong thời gian chờ Trung tâm Quản lý ra Quyết định thu hồi căn hộ theo Công văn số: 4536/TB-TTQLKTN ngày 07/12/2022 của Trung tâm Quản lý.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Nhị về việc yêu cầu "Chấm dứt ủy quyền" đối với ông Lê Trúc H2-bà Đặng Thị T.

Tuyên chấm dứt *Giấy ủy quyền* ngày 12/3/2018, giữa ông Lê Trúc H2-bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn N được Văn phòng công chứng Trần Công M công chứng số: 2098 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2018.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định tài sản 11.000.000 đồng: Nguyên đơn tự nguyện chịu *(Đã nộp, đã chi).*

4. Án phí DS- ST:

4.1/ Bà Huỳnh Thị H1 phải chịu 300.000 đồng.

4.2/ Ông Lê Trúc H2-bà Đặng Thị T phải chịu 300.000 đồng.

5. Hoàn cho bà Trần Thị Thu H 300.000 đồng tạm ứng án phí DS-ST theo biên lai thu án phí lệ phí Tòa án số: 0003459 ngày 15/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

6. Hoàn cho ông Nguyễn Văn N 300.000 đồng tạm ứng án phí DS-ST theo biên lai thu án phí lệ phí Tòa án số: 0006258 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

7. Kiến nghị Uỷ ban nhân dân quận Sơn Trà căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ, ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Trúc H2 - người được thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện hành vi bán căn hộ chung cư số 311 Tầng 3 A2 Chung cư Vũng Thùng, đường Ngô Trí H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận *(hoặc niêm yết)* bản án.

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.

Nơi nhận :
- Đương sự;
- Viện KSND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Đông Thanh