

黄某;南阳某有限公司;朱某商品房销售合同纠纷一审民事****

审 理 法 院:河南省****

案 号:(2025)豫****民初 1558 号

裁 判 日 期:2025.04****

案 由:民事/合同、合同纠纷/合同纠纷/房屋买卖合同纠纷/商品房销售合同纠纷

诉讼请求

原告某公司向本院提出诉讼请求: 1. 依法确认原、被告双方签订的《商品房买卖合同》无效; 2. 依法判决二被告协助原告注销位于内乡县的备案登记; 3. 依法判决二被告协助原告注销位于内乡县范蠡大街东侧方山南路南侧新航路北永和家园商品房 1 号楼 1 单元 903 号房屋预购商品房预告登记及预购商品房抵押权预告登记; 4. 本案诉讼费由原告承担。事实与理由: 原告某公司为达到开发位于内乡县商品房融资目的, 经与被告协商, 以被告名义与原告签订商品房买卖合同, 目的是以按揭方式向银行申请贷款。2016 年 1 月 13 日, 原告与被告签订《商品房买卖合同》, 合同主要约定: “出卖人南阳某有限公司, 买受人朱某、黄某, 购买位于内乡县 133.35 平方米, 每平方米 2910 元, 总金额 388049 元。” 2016 年 1 月 14 日, 原告向内乡县房地产管理局办理《商品房买卖合同》备案登记, 备案号为内房第 16874887 号。后被告与中国某有限公司签订《个人一手住房贷款合同》, 在内乡县房地产管理局办理预购商品房预告登记(登记号为 1609002126)及预购商品房抵押权预告登记(登记号为 1607001828), 后按揭款项由原告定期转入被告账号为 XXX 的账户内, 由银行自动扣划偿还贷款。原、被告虽然签订《商品房买卖合同》并办理备案登记, 但无原告交付房屋被告支付房款的履行合意, 双方的真实意思并非买卖案涉房屋, 而是用案涉房屋抵押贷款, 案涉《商品房买卖合同》应为无效。原告多次要求被告协助办理注销商品房买卖合同备案及注销商品房抵押登记等相关手续, 但被告却不予配合, 为维护原告的合法权益, 故诉至法院, 请求依法判决。

辩方观点

被告朱某、黄某辩称, 原告诉请的事实理由属实, 认可原告的诉讼请求: 案涉贷款由原告偿还, 被告愿意协助办理案涉房屋的备案登记、预购商品房预告登记及预购商品房抵押权预告登记注销手续。

原告为支持其诉请, 向本院提供如下证据:

- 1、《商品房买卖合同》一份, 证明原、被告双方签订《商品房买卖合同》的事实;
- 2、《中国某有限公司个人一手住房贷款合同》, 证明该房是以被告名义办理按揭贷款的事实;
- 3、朱某签字证明一份, 证明原、被告双方虽签订的《商品房买卖合同》, 但未交付房屋, 房款首付及按揭贷款均应原告支付, 合同应属无效的事实。
- 4、内乡县某甲出具的查询记录两份, 证明案涉房屋已办理备案登记、预购商品房预告登记及预购商品房抵押权预告登记。

5、《存款交易明细对账单》，证实中国银行扣划原告保证金账户偿还被告按揭贷款，截止起诉时贷款尚未逾期的事实。

被告朱某、黄某未向本院提交证据。二被告对原告提交的证据均无异议。原告方所举证据当庭出示，经法庭质证认证，客观真实，且相互关联、相互印证，本院依法予以确认并入卷佐证。

依据当事人陈述和审查认定的证据，本院确认案件事实如下：

原告某公司为达到融资目的，经与被告朱某、协商，双方于2016年1月13日签订《商品房买卖合同》，目的是以商品房按揭方式向银行申请贷款。该合同约定：“出卖人南阳某有限公司，买受人朱某、购买位于内乡县，购房建筑面积133.35平方米，每平方米2910元，总金额388049元。付款方式为按揭贷款，首付金额118049元，交纳比例为30.4%。”2016年1月14日，原告某公司向内乡县房地产管理局办理《商品房买卖合同》备案登记，备案号为内房第16874887号。2016年1月25日，被告（借款人、抵押人）朱某与贷款人中国某有限公司南阳工业路支行签订《个人一手住房贷款合同》，被告黄某作为抵押共有人在担保信息中签名确认并按指印，该贷款合同保证人为原告某公司，贷款金额270000元，借款人授权贷款人将贷款发放至某公司账户。后案涉房屋在内乡县房地产管理局办理预购商品房预告登记（登记号为1609002126）及预购商品房抵押权预告登记（登记号为1607001828）。被告朱某、未支付案涉房屋首付款，亦未偿还按揭款，房屋按揭款项由原告定期转入被告银行账户内，或由银行自动扣划原告银行的保证金账户存款偿还贷款。案涉房屋未交付二被告使用。

另查明，被告、在签订合同时系夫妻关系。截止2025年3月30日，案涉房屋住房贷款没有逾期。

本院认为

本院认为，依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》[第一条第二款](#)规定：“[民法典](#)施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。”案涉《商品房买卖合同》于2016年1月13日签订，法律事实发生于[民法典](#)施行前，应当适用当时的法律、司法解释。

《[中华人民共和国民法总则](#)》[第一百四十六条第一款](#)规定：“行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。”该规定是指在合同双方当事人通谋所作出的意思表示与当事人内心真实意思表示不一致，则所作出的虚伪意思表示无效。本案中，二被告与原告某公司自2016年1月13日签订案涉《商品房买卖合同》以来，从未向支付购房首付款项，且商业贷款也一直由打入朱某账户后或由银行自动扣划原告银行的保证金账户存款偿还贷款。被告在庭审中自认签订案涉《商品房买卖合同》时是出于帮忙，并无购房的真实意思。综上，、黄某与并无买卖房屋的意思表示，故案涉《商品房买卖合同》应属无效。

案涉《个人一手住房贷款合同》系被告朱某、黄某与中国某有限公司南阳工业路支行签订，并由原告提供相应担保，其与商品房买卖合同纠纷非同一法律关系，且利害关系人经本院释明后不参加诉讼，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释[2003]7号）第二十五条之规定，对于案涉《个人一手住房贷款合同》本案不予处理。如在履行过程中发生纠纷，合同双方当事人可另行主张权利。

根据《[中华人民共和国合同法](#)》[第五十六条](#)规定：“无效的合同或者被撤销的合同自始没有法律约束力。”故基于案涉《房屋买卖合同》办理的房屋备案登记和预购商品房预告登记亦失去相应的法律效力，

二被告应协助原告注销案涉房屋的备案登记和预购商品房预告登记。《[《中华人民共和国物权法》第二十条第二款](#)》规定：“预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。”原告请求二被告协助注销案涉预购商品房抵押权预告登记，二被告对此均无异议，但因该抵押权预告登记依据《个人一手住房贷款合同》而设立，故在该住房贷款合同约定的债权债务消灭即案涉房屋贷款结清后，二被告应协助原告注销案涉预购商品房抵押权预告登记。

依照《[最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款](#)，《[《中华人民共和国民法总则》第一百四十六条](#)》，《[《中华人民共和国合同法》第五十六条](#)》，《[《中华人民共和国物权法》第二十条第二款](#)》之规定，判决如下：

裁判结果

- 一、原告南阳某有限公司与被告朱某、黄某于2016年1月13日签订的《商品房买卖合同》无效。
 - 二、被告朱某、在本判决生效后十日内协助原告注销内乡县的备案登记和预购商品房预告登记。
 - 三、被告、在贷款结清之日起十日内协助原告南阳某有限公司注销预购商品房抵押权预告登记。
- 案件受理费减半收取50元，由原告负担。

权利告知

如不服本判决，应自判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，同时交纳上诉案件受理费，上诉于河南省南阳市中级人民法院。如在上诉期满后七日内未缴纳上诉案件受理费的，按自动撤回上诉处理。

审判人员

判后告知书

【本裁判依据的法律条文】

《[最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款](#)：“民法典施行前的法律事实持续至民法典施行后，该法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。”

《[《中华人民共和国民法总则》第一百四十六条](#)》：“行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理。”

《[《中华人民共和国合同法》第五十六条](#)》：“无效的合同或者被撤销的合同自始没有法律约束力。合同部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效。”

《[《中华人民共和国物权法》第二十条第二款](#)》：“预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。”

【**申请答疑的权利**】当事人在收到裁判文书后，可在上诉期内向承办法官申请司法释明答疑，承办法官要及时处理并全面答疑。当事人对原承办法官释明不满意或经释明后仍坚持上诉、申诉的，应由审判长、庭长进行再次释明。

【**裁判生效时间**】一审案件超过裁判文书规定的上诉期未提起上诉的，一审判决书、裁定书自上诉期满之日起发生法律效力。

第二审人民法院的裁判文书在送达后即发生法律效力。

适用小额诉讼程序审理的民事案件，裁判文书在送达后即发生法律效力。

【诉讼费承担】生效裁判确定的诉讼费负担方，应自裁判生效之日起 30 日内向人民法院交纳完毕，并将交纳情况反馈至承办法官处。拒不交纳的，人民法院可以强制执行。

【必须履行生效判决】发生法律效力的裁判文书，当事人必须履行。一方拒绝履行的，对方当事人可以向人民法院申请强制执行。

【自动履行生效裁判指引】法律文书生效后，一方当事人自动履行的，可直接向对方当事人履行，也可联系承办法官履行。对自动履行完毕、不需进入执行程序的案件当事人，人民法院可出具自动履行证明。

【执行通知前置】本判决生效后，判后告知书即为执行通知，负有履行义务的当事人应当按照判决确定的方式和期限履行生效法律文书确定的义务，不得有转移、隐匿、销毁财产及高消费等妨害或逃避执行的行为。本案执行立案后，人民法院可以立即采取强制执行措施。

【强制执行申请期间】申请强制执行的期间为二年，从裁判文书规定履行期间的最后一日起计算；裁判文书规定分期履行的，从最后一期履行期限届满之日起计算；裁判文书未规定履行期间的，从裁判文书生效之日起计算。

【执行管辖法院】本院作出的裁判文书生效后，权利人可向本院或者与本院同级的被执行的财产所在地的人民法院申请执行。

【不履行生效文书的法律后果】被执行人未按生效裁判文书指定的期间履行义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息或支付迟延履行金。

被执行人未按照执行通知要求履行判决确定的义务的，人民法院可以查封、扣押、冻结、划拨、拍卖、变卖其应当履行义务部分的财产，可以采取拘传、罚款、拘留措施，可以将其纳入失信名单、限制高消费、限制出境，可以向其所在单位、征信机构、其他相关机构通报其不履行义务的信息，还可以采取通过媒体公布其不履行义务的信息等信用惩戒措施。对构成非法处置查封、扣押、冻结财产罪，妨害公务罪，拒不执行判决、裁定罪的，依法追究刑事责任。

承办法官：刘蔚，联系电话：17637703078



扫一扫，手机阅读更方便