

Bản án số: 252/2020/DS-ST

Ngày: 18 - 8 - 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng cố nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

2. Bà Nguyễn Thị Năm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Sinh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2018/TLST-DS, ngày 09 tháng 4 năm 2018, về tranh chấp “hợp đồng cố nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2020/QĐXX-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1969

Địa chỉ: 115 Lô D Chung cư T, Phường 1, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường N, sinh năm 1984; Địa chỉ: 83 đường số 14 khu dân cư P, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo giấy ủy quyền số công chứng 002608 ngày 22/3/2018).

2. Bị đơn: Ông Phạm Thanh V, sinh năm 1984

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Cụ Phạm Thị T, sinh năm 1936;

2/ Ông Lê H, sinh năm 1980

3/ Ông Phạm Văn C, sinh năm 1970;

4/ Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1972;

5/ Anh Phạm Thành H, sinh năm 1991;

6/ Anh Phạm Thành P, sinh năm 1996;

7/ Trẻ Phạm Thị Thu N, sinh năm 2004.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Thị Thu N: Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1972 là người đại diện theo pháp luật cho trẻ Ngân.

Cùng địa chỉ: 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông Nguyễn Trường N trình bày:

Do có nhu cầu cần nhà ở nên ngày 05/01/2018 ông Nguyễn Trung N đã ký Hợp đồng cố chấp nhà với ông Phạm Thanh V với thỏa thuận như sau: Ông V cố chấp cho ông N một phòng của căn nhà số 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn cố chấp kể từ ngày 30/02/2018 đến ngày 30/10/2020. Lúc ký hợp đồng ông V cam kết căn nhà trên là thuộc sở hữu hợp pháp của ông Vũ, không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì nên ông V không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà cho ông N xem. Vì chỉ nhận có 01 phòng của căn nhà nêu trên và tin tưởng ông V nên ông N không có ý kiến gì và đồng ý giao kết hợp đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng ông N đã giao cho ông Phạm Thanh V số tiền 120.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi dọn vào ở. Đến ngày 17/01/2018 ông V đã nhận thêm 40.000.000 đồng và hẹn ngày 22/01/2018 sẽ giao phòng. Như vậy, tổng số tiền ông Phạm Thanh V đã nhận của ông N là 160.000.000 đồng.

Ngày 31/01/2018 ông V hẹn đến ngày 09/02/2018 sẽ giao phòng cho ông N hoặc trả lại cho ông N toàn bộ số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng nhưng khi đến hẹn ông V vẫn không giao phòng như thỏa thuận. Từ đó, ông N đã nhiều lần liên hệ với ông V để giải quyết nhưng ông V không có thiện chí và có thái độ thách thức, ngang ngược, cố tình né tránh ông Nhân. Hiện ông V không còn cư trú tại địa phương, bỏ đi đâu không rõ mà không thông báo địa chỉ nơi cư trú mới của ông Phạm Thanh V cho ông N biết. Hành vi của ông Phạm Thanh V đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, ông Nguyễn Trung N khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Hủy Hợp đồng cố chấp nhà đề ngày 05/01/2018; Buộc ông Phạm Thanh V trả lại cho ông Nguyễn Trung N toàn bộ số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu pháp luật.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình ông Phạm Thanh V thực hiện nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận mà không yêu cầu ai khác liên đới cùng ông V trả tiền.

Ông Nguyễn Trung N cam kết số tiền mà ông N đã giao cho ông Phạm Thanh V là tài sản của riêng ông Nhân, không liên quan đến người khác.

Theo bản tự khai đề ngày 13/3/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Thu T (bà Trang cũng đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho trẻ Phạm Thị Thu N) trình bày: Theo hợp đồng cố nhà ngày 05/01/2018 thì ông Phạm Thanh V có cho ông Nguyễn Trung N một phòng của căn nhà số 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên căn nhà nêu trên đang thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Lê H. Bà Trang và chồng là ông Phạm Văn C cùng 03 con chung là Phạm Thành H, Phạm Thành P, Phạm Thị Thu N đang cư trú tại căn nhà nêu trên, nhưng không liên quan đến căn nhà. Việc ông V cố nhà với ông N chúng tôi không hề biết và không liên quan. Đề nghị Tòa án không mời chúng tôi đến Tòa nữa.

Bị đơn ông Phạm Thanh V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Phạm Thị T, ông Lê H, ông Phạm Văn C, anh Phạm Thành H, anh Phạm Thành P đã được Tòa án triệu tập nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai, không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến xét xử Tòa án đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng dân sự, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật; Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Thu T chấp hành đúng pháp luật; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Phạm Thị T, ông Lê H, ông Phạm Văn C, anh Phạm Thành H, anh Phạm Thành P không thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Phạm Thanh V có hộ khẩu thường trú tại: 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã không còn cư trú tại địa phương, đi đâu không rõ mà không thông báo nơi cư trú mới cho nguyên đơn và cơ quan, người có thẩm quyền là thuộc trường hợp “có tình dẫu địa chỉ” theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự “*trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú, trụ sở mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cư trú làm cho người khởi kiện không biết được nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện thì Thẩm phán không trả lại đơn khởi kiện mà xác định người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tình dẫu địa chỉ và tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung*” và xác định địa chỉ 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là địa chỉ cư trú cuối cùng của ông V theo quy định tại Khoản 3 Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 Nghị quyết hướng dẫn một số quy định tại Khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp lại đơn khởi kiện lại vụ án. Do đó, Tòa án tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Bị đơn ông Phạm Thanh V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Phạm Thị T, ông Lê H, ông Phạm Văn C, anh Phạm Thành H, anh Phạm Thành P đã được Tòa án đã tổng đạt nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đồng thời, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Thu T (bà Trang cũng đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho trẻ Phạm Thị Thu N) có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng cố nhà, do bị đơn và bất động sản ở tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về các yêu cầu của đương sự:

Ông Nguyễn Trung N yêu cầu Tòa án: Hủy Hợp đồng cố chấp nhà ngày 05/01/2018; Buộc ông Phạm Thanh V trả lại cho ông Nguyễn Trung N toàn bộ số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Phạm Thanh V không phải là chủ sở hữu của bất động sản tọa lạc tại địa chỉ số 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên không có các quyền của chủ sở hữu theo quy định tại Điều 158 của bộ luật Dân sự. Đồng thời, Theo Điều 167 Luật đất đai và Điều 10, Điều 117 Luật Nhà ở quy định về người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở, người sử dụng nhà ở thì không có quyền được cố chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Do đó, Hợp đồng cố chấp nhà ngày 05/01/2018 để cố chấp một phòng của căn nhà số 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Trung N và ông Phạm Thanh V đã vi phạm điều cấm của luật và điều kiện có hiệu lực của giao dịch tại thời điểm giao kết hợp đồng nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, Điều 123, Điều 309 và Điều 310 của Bộ luật dân sự.

Sau khi ký hợp đồng ông Nguyễn Trung N đã giao cho ông Phạm Thanh V tổng số tiền là 160.000.000 đồng. Như đã phân tích ở trên do Hợp đồng cố chấp nhà ngày 05/01/2018 bị vô hiệu nên “các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận”. Ông V chưa giao phòng cho ông N nhưng ông N đã giao tiền cho ông Vũ. Do đó, ông Phạm Thanh V phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung N tổng số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng) là có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Do nguyên đơn không yêu cầu tính lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Luật phí và lệ phí; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì bị đơn là ông Phạm Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 158, Điều 309, Điều 310, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ vào các Điều 10 và Điều 117 Luật Nhà ở;

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 207, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Căn cứ vào Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung N.

Tuyên bố Hợp đồng cố chấp nhà ngày 05/01/2018 được giao kết giữa bên cố chấp là ông Phạm Thanh V và bên nhận cố chấp là ông Nguyễn Trung N để cố chấp một phòng của căn nhà số 231E/13 đường T, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Thanh V phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trung N tổng số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng), không tính lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Thanh V phải chịu số tiền án phí là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Ông Nguyễn Trung N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung N là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/ 0014496 ngày 06/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết..

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Trọng Tiến