TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 280/2017/DS - ST
Ngày: 25/7/2017
V/v: Tranh chấp đòi tài sản.

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 Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Thái Thục Hiền.

Bà Nguyễn Thị Năm.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Cao Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Ngon -Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2016/TLST - DS ngày 12 tháng 5 năm 2016 về "Tranh chấp đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2017/QĐXXST– DS ngày 03 tháng 5 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2017/QĐST- DS ngày 31/5/2017 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 59/2017/QĐST-DS ngày 27/6/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Anh H, sinh năm:1955(Có mặt).

Địa chỉ: 522A Tân Thới Hiệp, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trường G, sinh năm:1976 (Có mặt).

Địa chỉ: 5/3 Liên Tỉnh 5, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Ngọc T, sinh năm:1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 5/3 Liên Tỉnh 5, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Văn L, sinh năm:1932 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 157/95 Dương Bá Trạc, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 22/4/2016 cùng các tài liệu chứng cứ và tại phiên tòa ông Trần Anh H trình bày: Qua quen biết ông G thỏa thuận cho ông H thuê căn nhà số A8/30 ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, với giá thuê nhà 7.000.000 đồng/tháng, đóng tiền thế chân 14.000.000 đồng, thời hạn thuê tính từ ngày 12/3/2016 đến 12/3/2018 và ông H cũng đồng ý thuê căn nhà. Sau đó ông G đề nghị ông H ứng trước 21.000.000 đồng, riêng hợp đồng thuê nhà hai bên sẽ làm hợp đồng thuê nhà sau và ông H đã đưa cho ông G số tiền 21.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 12/3/2016. Cùng thời điểm ngày 12/3/2016 hai bên tiến hành ký hợp đồng thuê nhà thì ông H biết được căn nhà số A8/30 ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh không phải của ông G mà căn nhà trên do cha vợ ông G là ông Lê Văn L đứng tên, nên ông H không đồng ý ký tên vào hợp đồng thuê nhà. Ông H đề nghị ông G trả lại số tiền đã nhận 21.000.000 đồng nhưng ông G không đồng ý, do hai bên không thỏa thuận được. Ông H khởi kiện yêu cầu ông G hoàn trả lại số tiền 21.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Giấy nhận tiền ngày 12/3/2016 do ông Nguyễn Trường G ký tên nhận tiền nên ông H chỉ yêu cầu ông G thanh toán số tiền 21.000.000 đồng không liên quan đến ai khác.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Trường G trình bày: Ông G và ông H có thỏa thuận là ông G cho ông H thuê căn nhà số A8/30 ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình chánh, với giá thuê nhà 7.000.000 đồng/tháng. Ngay khi ký hợp đồng thì ông H phải đóng 1 tháng tiền thuê nhà và tiền đặt cọc 2 tháng. Do tại thời điểm thuê nhà ông G có nói với ông H là căn nhà trên do cha vợ ông Lê Văn L đứng tên nên khi soạn hợp đồng ngày 12/3/2016 thì ông G có ghi tên trên hợp đồng thuê nhà là tên ông Lê Văn L đứng ra ký hợp đồng cho thuê nhà với ông H thì ông H không đồng ý ký tên vào hợp đồng. Ông G thừa nhận có nhận số tiền 21.000.000 đồng của ông H gồm 2 tháng tiền đặt cọc 14.000.000 đồng và 1 tháng tiền thuê nhà 7.000.000 đồng. Tại tòa ông H khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền 21.000.000 đồng. Ông G đề nghị trả lại số tiền 7.000.000 đồng tiền thuê nhà còn số tiền 14.000.000 đồng tiền đặt cọc không đồng ý trả lại do ông H vi phạm hợp đồng không tiếp tục thuê nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm. Tuy nhiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào thỏa thuận miệng giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác lập giao dịch thuê nhà và bị đơn cũng đã nói cho nguyên đơn biết tình trạng pháp lý căn nhà số A8/30 ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình chánh là không phải của bị đơn tại thời điểm giao dịch. Do đó nguyên đơn đã biết tình trạng pháp lý căn nhà trên nhưng vẫn tiến hành thuê nhà. Xét thấy việc bị đơn có thiện chí tiếp tục cho thuê nhà nhưng phía nguyên đơn không tiếp tục thuê nhà nên có lỗi trong vụ án này. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc T, ông Lê Văn L hiện có mặt tại nơi cư trú và Tòa án nhân dân Quận 8 đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng, thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa đúng theo qui định của Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc T, ông Lê Văn L đã vắng mặt tại phiên tòa xét xử đến đến lần thứ hai. Tòa án nhân dân Quận 8 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Lê Ngọc T, ông Lê Văn L là đúng theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

Đây là vụ án tranh chấp đòi tài sản, trong đó bị đơn cư trú tại Quận 8, vì vậy vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Yêu cầu đòi tài sản này thuộc thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện đúng theo Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về các yêu cầu và trách nhiệm của đương sự:

Căn cứ vào chứng cứ, cùng lời thừa nhận của các đương sự có đủ cơ sở xác định ông G thỏa thuận cho ông H thuê căn nhà số A8/30 ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê nhà 7.000.000 đồng/tháng, đóng tiền thế chân 14.000.000 đồng, thời hạn thuê tính từ ngày 12/3/2016 đến 12/3/2018. Ông G đã nhận của ông H số tiền 21.000.000 đồng, theo giấy nhận tiền ngày 12/3/2016. Tại thời điểm ngày 12/3/2016, hai bên tiến hành ký hợp đồng thuê nhà căn nhà số A8/30 ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thì ông H không đồng ý ký tên vào hợp đồng thuê nhà. Do căn nhà trên

không phải thuộc quyền sở hữu của ông G mà do ông Lê Văn L là cha vợ ông G đứng tên nên ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà. Ông G cũng không chứng minh được việc ông L ủy quyền cho ông G tiến hành giao dịch cho thuê nhà là có căn cứ pháp luật phù hợp với Điều 188, Điều 195 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét ý kiến ông H yêu cầu ông G hoàn trả lại số tiền 21.000.000 đồng thì như phân tích trên lời đề nghị có căn cứ pháp luật nên chấp nhận.

Xét ý kiến ông G đồng ý trả lại số tiền 7.000.000 đồng tiền thuê nhà. Còn số tiền 14.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà thì ông G không đồng ý trả lại cho ông H. Do ông H vi phạm hợp đồng không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà thì như phân tích trên lời trình bày này không có căn cứ pháp luật chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông H không phải chịu án phí. Ông G phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 155, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 155, Điều 188, Điều 195 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực từ ngày 01/7/2009;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực ngày vào ngày 01/01/2017.

Tuyên xử**:** vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc T, ông Lê Văn L.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Anh H.

Buộc ông Nguyễn Trường G có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Anh H số tiền 21.000.000 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường G phải chịu số tiền 1.050.000 đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Trần Anh H không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 525.000 đồng cho ông Trần Anh H đã nộp theo biên lai thu số 0001318 ngày 05/5/2016 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.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành như án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành 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, 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án; Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự

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

Trần Văn Phúc