

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 497/2017/DS-ST

Ngày: 29/9/2017

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Huỳnh Tiến Dũng

2/ Ông Nguyễn Thành Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Hương- Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Cao Hùng- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2016/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2016, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 563/2017/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Lê Hoàng Tú A, sinh năm 1976

Thường trú: F chung cư Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(có mặt)

2/ Bị đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm 1948

Nơi cư trú cuối cùng: số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1948 (vắng mặt)

3.2 Ông Trần Minh T1, sinh năm 1971 (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Cùng thường trú: số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/9/2016 và lời trình bày của bà Lê Hoàng Tú A tại các bản tự khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa:

Ngày 26/6/2004, bà và ông Trần Minh T đã ký hợp đồng bằng giấy tay về việc mua bán nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá thỏa thuận mua bán là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, diện tích đất là 120 m², diện tích nhà là 56 m². Cùng ngày 26/6/2004, bà đã đặt cọc cho ông T số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng thì căn nhà trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên hai bên thỏa thuận sau 02 tháng ông T sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ nhà đất để ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức với bà. Nếu bên mua đổi ý không mua thì mất tiền đã đặt cọc và nếu bên bán đổi ý không bán thì phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, ông T đã không làm thủ tục giấy tờ và không ký hợp đồng mua bán nhà hợp pháp với bà, từ đó cho đến nay, bà cũng không biết ông T ở đâu và ông T cũng chưa giao nhà cho bà.

Ngoài hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 thì giữa bà và ông T còn ký với nhau hợp đồng vay tài sản vào ngày 06/12/2001 với số tiền là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng và ngày 01/5/2002 với số tiền là 3.000 (ba ngàn) USD. Tuy nhiên ông T không trả được nợ nên ngày 22/9/2004 ông T ký với bà giấy bán nhà, cũng là mua bán nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) và ngày 25/9/2004 ký bản cam kết thanh toán nợ quá hạn. Khoản vay này không liên quan gì tới hợp đồng mua bán nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) mà bà đang khởi kiện.

Bà xác định bà không khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bà chỉ khởi kiện hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004. Đây là hai mối quan hệ hoàn toàn khác nhau. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 và ông Trần Minh T trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bà không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Bà khẳng định chữ ký trên tất cả các bản hợp đồng đều là chữ ký của ông Trần Minh T và bà không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký.

* Ông Trần Minh T1 trình bày tại các bản tự khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được:

Bản thân ông và những người trong gia đình không xác định được tung tích của ông Trần Minh T từ năm 2003 cho đến nay và Công an địa phương cũng đã cắt hộ khẩu của ông T.

Gia đình ông và ông không biết nội dung tranh chấp về việc vay tiền và mua bán nhà và chữ ký trên tất cả những bản hợp đồng mà bà Tú A cung cấp có phải là chữ ký của ông

T hay không và ông không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông T. Ông yêu cầu được vắng mặt trong các phiên họp và xét xử của Tòa án.

Ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo bổ sung về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: giữa bà Lê Hoàng Tú A và ông Trần Minh T ký kết nhiều hợp đồng. Trong đó có hợp đồng vay tài sản ngày 06/12/2001 và ngày 01/5/2002, hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004, giấy bán nhà ngày 22/9/2004 và bản cam kết thanh toán nợ quá hạn ngày 25/9/2004. Tuy nhiên, bà Lê Hoàng Tú A khẳng định chỉ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà. Căn cứ Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đối tượng tranh chấp của hợp đồng là nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) và theo kết quả xác minh của Công an phường T, quận T thì ông T có nơi cư trú cuối cùng tại quận T nên căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc triệu tập người tham gia tố tụng: Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 mà bà Tú A đang khởi kiện, có ghi tên ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị V và ông Trần Minh T1 với tư cách là bên bán nhà. Xét thấy việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà V và ông T1 nên cần thiết phải triệu tập bà V và ông T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Ông Trần Minh T1 có đơn yêu cầu vắng mặt, ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị V vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Xét yêu cầu của bà Lê Hoàng Tú A về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 và ông Trần Minh T trả cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần đến Tòa để giải quyết vụ án nhưng ông T và bà V vắng mặt không có lý do và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tú A.

Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 do bà Tú A cung cấp có cơ sở xác định ngày 26/6/2004 giữa bà Lê Hoàng Tú A và ông Trần Minh T đã ký kết hợp đồng mua bán nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông T xác nhận đã nhận tiền cọc của bà Tú A là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và hẹn sau 02 tháng bên bán phải có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng qua cho bà Tú A. Hình thức hợp đồng mua bán là các bên ký bằng giấy tay với nhau, không được công chứng chứng thực do nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Bà V và ông T1 không ký tên vào hợp đồng này.

Theo công văn số 1599/CNTĐ ngày 21/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T và công văn số 1888/UBND-QLĐT ngày 21/8/2017 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xác định: nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T nay có số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và cho đến nay nhà đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Do ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên ông T chưa phải là chủ sở hữu đối với nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, nhà đất này chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch nhưng các bên đã ký hợp đồng mua bán nhà là vi phạm pháp luật.

Hình thức của hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 hai bên đã ký kết là bằng giấy tay với nhau, không được công chứng chứng thực. Theo quy định tại Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1995 (Bộ luật Dân sự có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng mua bán nhà) thì hình thức của hợp đồng mua bán nhà là phải được công chứng chứng thực. Cho đến nay nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để buộc các bên hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Theo quy định tại Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng mua bán nhà được công nhận khi có đủ 04 điều kiện sau: người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 giữa bà Tú A và ông T có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật và hình thức của giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 giữa bà Lê Hoàng Tú A và ông Trần Minh T về việc mua bán nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu. Do đó, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức là ông T trả lại cho bà Tú A 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Do bà Tú A không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không cần thiết phải xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch vô hiệu.

Bà Tú A yêu cầu ông T trả số tiền này ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, yêu cầu này là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Trần Minh T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà Lê Hoàng Tú A là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng x 5%= 5.000.000 (năm triệu) đồng và 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng số tiền án phí ông Trần Minh T phải nộp là 5.200.000 (năm triệu hai trăm ngàn) đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Lê Hoàng Tú A.

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 4 Điều 68, Điều 147, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 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.

1/ Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 26/6/2004 giữa bà Lê Hoàng Tú A và ông Trần Minh T về việc mua bán nhà đất số H đường Đ, phường T, quận T (số mới là số C đường số D, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

2/ Buộc ông Trần Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Hoàng Tú A số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Lê Hoàng Tú A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Minh T vi phạm nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng ông Trần Minh T còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ Về án phí:

Ông Trần Minh T phải nộp 5.200.000 (năm triệu hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Lê Hoàng Tú A số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng bà Lê Hoàng Tú A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0014168 ngày 24/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được 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 được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân TP.HCM;

TÒA

- VKS nhân dân Q.Thủ Đức;
- Chi cục THADS Q.Thủ Đức;
- Các bên đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Lệ Thủy