

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 254/2018/DS - ST
Ngày 19 - 6 - 2018
V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Thu Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Soan

Bà Châu Thị Lệ

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp, Thư ký Tòa án nhân dân QUẬN G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 19/6/2018, tại Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2018/TLST - DS, ngày 02/01/2018 về tranh chấp hợp đồng dân sự, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2018/QĐXXST - DS, ngày 22/5/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn S;

Địa chỉ trụ sở chính: Số A đường L, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

Chị Trần Thị Phương U, sinh năm 1976; chức vụ: Giám đốc; địa chỉ cư trú: Số N đường L, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Anh Trần Văn T, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Số H đường L, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Văn M, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Số H đường L, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của anh T và anh M: Chị Trương Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Số H đường L, Phường B, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(Chị U có mặt. Chị M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NHẬN THẤY:

1. Theo đơn khởi kiện Tòa án nhận ngày 22/12/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn S, Chị Trần Thị Phương U trình bày:

Theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 12/9/2017, tại văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc, anh T ủy quyền cho anh M được quyền mua bán căn nhà đất số B đường số 27, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; hồ sơ gốc số 7152/2004, ngày 15/6/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp (Sau đây gọi tắt là nhà đất số 33/4). Ngày 19/9/2017, anh M đã ký hợp đồng bán nhà số 33/4 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn S (Sau đây gọi tắt là Công ty). Công ty và anh M đã thống nhất giá mua bán nhà đất số 33/4 là 1.850.000.000 đồng. Công ty đã trả cho người môi giới - Anh C số tiền 10.000.000 đồng.

Số tiền mua nhà trả chi tiết như sau:

- Đợt 1: Ngày 19/9/2017 đặt cọc 50.000.000 đồng
- Đợt 2: Ngày 24/9/2017 150.000.000 đồng.
- Đợt 3: Ngày 20/10/2017 sẽ ra công chứng và đưa số tiền còn lại.

Tuy nhiên sau khi xét quy hoạch thì nhà bị quy hoạch từ diện tích 4m × 14m chỉ còn 1,7m × 14m không đúng như hiện trạng sổ hồng photo anh M đã cung cấp. Ngày 23/9/2017 chị U đã đến gặp anh M viết thêm thỏa thuận mới trong hợp đồng mua bán nhà ngày 19/9/2017 “ thông báo rõ cho chủ nhà là Công ty không đồng ý mua nữa vì bên bán đã cam kết không đúng như trong điều III, trang 3 của hợp đồng mua bán ngày 19/9/2017 ”. Bên mua yêu cầu bên bán trả lại tiền đặt cọc nhưng bên bán không đồng ý.

Ngày 02/11/2017, Ủy ban nhân dân Phường S quận G đã tiến hành hòa giải khiếu nại giữa các bên. Anh M chỉ đồng ý trả lại cho Công ty 50% tiền đặt cọc tức là 25.000.000 đồng. Công ty không đồng ý.

Công ty khởi kiện yêu cầu cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/9/2017 đối với nhà đất số 33/4, giữa Công ty và anh M.

- Anh T và anh M có nghĩa vụ trả cho Công ty các khoản tiền sau: Tiền đặt cọc là 50.000.000; tiền ứng phí cho môi giới các bên thỏa thuận mỗi bên chịu ½ nên anh T và anh M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty số tiền là 5.000.000 đồng; tiền lãi tạm tính từ ngày 19/9/2017 đến ngày 22/12/2017 là 6.600.000 đồng. Tổng cộng: 61.600.000 đồng.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2018 (Chị U đề nghị Tòa án tiến hành ghi nhận ý kiến và yêu cầu), Công ty có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/9/2017 giữa Công ty và Anh Trần Văn M;

- Anh T và anh M có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Đối với yêu cầu buộc anh T và anh M hoàn trả cho Công ty tiền ứng phí cho môi giới là 5.000.000 đồng và tiền lãi, Công ty không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn - Anh Trần Văn T và cũng là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Trần Văn M, Chị Trương Thị M trình bày:

Ngày 12/9/2017, anh T có ủy quyền cho anh M bán nhà đất số 33/4. Ngày 19/9/2017, anh M và Công ty ký hợp đồng mua bán nhà đất số 33/4 với giá trị là 1.850.000.000 đồng. Anh M đã nhận của Công ty số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc anh M đã nhận, anh M đã giao lại cho anh T.

Lý do hai bên không tiếp tục mua bán nhà vì người mua cho rằng, nhà đất trên có vi phạm lộ giới. Xét bên bán không vi phạm gì trong việc mua bán nhà nên bên bán nhà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty.

3. Tài liệu, chứng cứ thu thập được:

3.1. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp:

- Bản chính: Thông báo kết quả hòa giải của Ủy ban nhân dân phường S, quận G.

- Bản sao: Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của Chị Trần Thị Phương U; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên.

- Bản photo: Biên bản hòa giải của ban điều hành khu phố 2; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; hồ sơ gốc số 7152/2004, ngày 15/6/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp; Quyết định đổi số nhà số 6650/QĐ-UB-QLĐT ngày 15/6/2004 của Ủy ban nhân dân quận G ; Hợp đồng ủy quyền giữa anh Trần Văn T và anh Trần Văn M.

3.2. Tài liệu, chứng cứ Bị đơn cung cấp:

- Bản chính: Giấy ủy quyền lập ngày 13/01/2018 của anh T, anh M; Đơn xin xác nhận tạm trú của anh T, anh M.

- Bản sao: Chứng minh nhân dân của chị M.

3.3. Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được:

- Biên bản lấy lời khai của Chị Trần Thị Phương U lập ngày 01/02/2018 và ngày 05/6/2018;

- Biên bản lấy lời khai của Chị Trương Thị M lập ngày 15/3/2018;

- Công văn số 821/TAQGV, ngày 12/3/2018 của Tòa án nhân dân quận G;

- Công văn số 296/QLĐT, ngày 04/5/2018 của Phòng quản lý đô thị quận G.

4. Tại phiên tòa sơ thẩm;

- Nguyên đơn trình bày: Công ty vẫn giữ ý kiến và yêu cầu khởi kiện theo Biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2018. Cụ thể:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/9/2017 giữa Công ty và Anh Trần Văn M;

- Anh T và anh M liên đới có nghĩa vụ trả cho Công ty tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu buộc anh T và anh M trả tiền lãi và hoàn trả cho Công ty tiền ứng phí cho môi giới là 5.000.000 đồng, Công ty không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Chị Trương Thị M có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự chấp hành đúng trình tự, thủ tục tố tụng do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/9/2017 giữa Công ty và Anh Trần Văn M.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty về việc buộc anh T và anh M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Công ty tiền đặt cọc 50.000.000 đồng vì Công ty biết nhà vi phạm lộ giới nhưng vẫn đồng ý đặt cọc mua nhà; mặc khác hai bên ký thỏa thuận bổ sung tại hợp đồng mua bán nhà là cùng hỗ trợ bán nhà cho người khác xong sẽ hỗ trợ tiền đặt cọc cho bên mua. Do đó, Công ty buộc anh T có nghĩa vụ trả cho Công ty tiền đặt cọc là không có cơ sở để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Công ty khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà với anh M. Căn cứ Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự mua bán nhà, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G.

Về người tham gia tố tụng:

Chị M có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Yêu cầu của chị M phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với ông Nguyễn Văn C. Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty yêu cầu Tòa án triệu tập với tư cách là người làm chứng vì ông C nhận tiền ứng phí môi giới. Tuy nhiên, sau đó Công ty rút yêu cầu buộc anh T và anh M hoàn trả cho Công ty tiền ứng phí cho môi giới là 5.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông C không còn là người làm chứng trong vụ án này.

Đối với chị Trần Phương Phương N (Người cùng với chị U ký tên bên mua trong hợp đồng mua bán nhà) xác nhận tiền đặt cọc mua bán nhà là tài sản của Công ty. Chị là nhân viên đi cùng với chị U đặt cọc tiền mua bán nhà. Chị không có quyền lợi gì đối với tiền đặt cọc nên đề nghị Tòa án không triệu tập chị đến Tòa. Do đó, Hội đồng xét xử xác định chị N không có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án này.

[2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:*

Căn cứ Điều 05 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi vấn đề đương sự có yêu cầu, những vấn đề liên quan đến vụ án đương sự không yêu cầu, Hội đồng xét xử không giải quyết.

Căn cứ lời khai của các đương sự cũng như các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định:

Nhà đất số 33/4 được Ủy ban nhân dân quận G cập nhật thay đổi chủ cho Anh Trần Văn T vào ngày 31/5/2016.

Ngày 12/9/2017, tại văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc, anh T và anh M có lập Hợp đồng ủy quyền. Nội dung ủy quyền, anh M được quyền thay mặt anh T thực hiện các giao dịch có liên quan đến nhà đất số 33/4.

Ngày 19/9/2017, anh M và Công ty có lập hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ số 33/4. Căn cứ điều 121, điều 123 Luật nhà ở năm 2015, giao dịch giữa Công ty và anh M là giao dịch mua bán nhà ở.

Xét hình thức của giao dịch mua bán nhà ở:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2015 thì “*trường hợp mua bán nhà ở thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng*”. Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty và anh M do hai bên tự ký kết với nhau không thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng. Do đó, hợp đồng vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức quy định tại Điều 117, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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”. Từ những quy định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G không chấp nhận yêu cầu của

nguyên đơn về việc buộc anh M và anh T có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng là không phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, anh M và anh T có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Thời gian trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét nội dung của giao dịch mua bán nhà ở:

Căn cứ lời khai của các bên và tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, có cơ sở khẳng định nhà đất tại địa chỉ số 33/4 có một phần thuộc phạm vi lộ giới hẻm. Như vậy, bên bán vi phạm trách nhiệm đã thỏa thuận tại mục III của hợp đồng mua bán nhà nên hợp đồng mua bán nhà giữa các bên không thể thực hiện. Hiện nay, anh T đã chuyển nhượng nhà đất số 33/4 cho người khác (Lời khai của người đại diện hợp pháp tại biên bản lấy lời khai của đương sự vào ngày 15/3/2018). Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà là phù hợp thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát có cơ sở để chấp nhận.

Căn cứ Điều 357 Bộ Luật dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: *Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2018 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty rút yêu cầu buộc anh T trả tiền lãi và hoàn trả cho Công ty tiền ứng phí cho môi giới là 5.000.000 đồng, Công ty không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Xét việc Công ty rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc anh T hoàn trả cho Công ty tiền lãi và tiền ứng phí cho môi giới là 5.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm nộp án phí khi khởi kiện.

Bị đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể, anh M và anh T có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền 50.000.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm phải nộp là 5% giá trị tài sản có tranh chấp là 2.500.000 đồng.

[4] Về nghĩa vụ 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 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 5, 26, 147, 227, 228, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 121, 122 và Điều 123 của Luật nhà ở năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 129, 131, 288, 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn S

1. Hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/9/2017, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn S và Anh Trần Văn M đối với nhà đất số B đường số 27, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 7152/2004, ngày 15/6/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp.

2. Anh Trần Văn M và Anh Trần Văn T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn S số tiền đặt cọc mua bán nhà là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Thời gian trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp anh M và anh T chậm trả tiền thì anh M và anh T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn S về việc buộc Anh Trần Văn M và Anh Trần Văn T trả tiền lãi và hoàn trả cho Công ty tiền ứng phí cho môi giới là 5.000.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn S được nhận lại số tiền tạm nộp án phí khi khởi kiện là 1.540.000 (Một triệu, năm trăm bốn mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0028314, ngày 02/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Anh Trần Văn M và Anh Trần Văn T phải nộp 2.500.000 (Hai triệu, năm trăm ngàn) đồng.

5. Quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương.

6. 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 được 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận G;
- CCTHADS quận G;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thu Hạnh