

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 03/2024/DS-ST
Ngày: 29/02/2024
V/v: “TrA chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DA

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn ThA

Các Hội thẩm nhân dân: 1: Ông Hà Quang Thịnh
2: Ông Trần Trọng Vĩnh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa:
Ông Lê Quang Vân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/02/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc “TrA chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXX-ST ngày 31/01/2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Chị Hoàng Lan A, sinh năm 1998 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 9, ấp Đông Hồ, xã Tân Hưng, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

-Bị đơn: A Trần Minh T, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp Sờ Xiêm, xã Tân Hưng, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1949 (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp Sờ Xiêm, xã Tân Hưng huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Hoàng Lan A trình bày:

Ngày 08/03/2022 chị Hoàng Lan A và A Trần Minh T có thỏa thuận chuyển nhượng Kiốt tại chợ Tân Hưng với tổng số tiền là 200.000.000 đồng, ngày 08/03/2022 chị A đặt cọc cho A T số tiền là 30.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 25/4/2022 sẽ thA toán số tiền còn lại. Tuy nhiên sau khi đặt cọc thì chị Lan A phát

hiện kiết không thuộc quyền sở hữu của A T nên chị Lan không giao dịch nữa và yêu cầu A T trả lại tiền cọc nhưng A T không đồng ý trả.

Do đó chị Lan A yêu cầu:

-Nếu có căn cứ thì Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/03/2022 hoặc đề nghị tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu giữa chị Hoàng Lan A và A Trần Minh T.

-Yêu cầu A Trần Minh T phải trả cho chị Hoàng Lan A số tiền đã nhận cọc là 30.000.000 đồng.

-Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà A Trần Minh T trình bày:

A Trần Minh T thống nhất với lời trình bày của chị Hoàng Lan A về việc có nhận 30.000.000 đồng tiền đặt cọc bán Kiết tại Chợ Tân Hưng, các bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/03/2022. Tại thời điểm đặt cọc thì A T nói kiết tại chợ Tân Hưng là của gia đình A T nhưng chị Lan A vẫn đồng ý mua.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, A T có ý kiến như sau.

-Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/03/2022 giữa chị Hoàng Lan A và A Trần Minh T.

-Không đồng ý trả lại cho chị Lan A số tiền đã nhận Cọc là 30.000.000 đồng.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M khẳng định trước khi A T nhận tiền Cọc từ chị Lan A thì A T có bàn bạc với bà M và được bà M đồng ý. Do chị Lan A không chuyển nhượng tiếp Kiết nên phải mất tiền cọc. Do tuổi cao, đi lại khó khăn nên đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt bà M.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tiến hành tố tụng về thu thập chứng cứ từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa đúng trình tự pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Áp dụng Điều 131, 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc 08/03/2022 giữa chị Hoàng Lan A và A Trần Minh T vô hiệu.

Buộc A Trần Minh T phải trả cho chị Hoàng Lan A số tiền là 30.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Chị Hoàng Lan A khởi kiện A Trần Minh T về việc: TrA chấp hợp đồng đặt cọc. A T có nơi cư trú tại xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35

và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản thụ lý, giải quyết là đúng quy định.

Đối với bà M có đơn xin giải quyết vắng mặt nên tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án chị Hoàng Lan A và A Trần Minh T đều trình bày có ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/03/2022 để chuyển nhượng Kiốt tại chợ Tân Hưng và A T đã nhận số tiền cọc chị Lan A là 30.000.000 đồng. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hoàng Lan A về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 08//03/2022 giữa chị Hoàng Lan A với ATrần Minh T hoặc nếu có căn cứ hợp đồng vô hiệu thì đề nghị tòa án tuyên vô hiệu, buộc A Trần Minh T phải trả lại cho chị Lan A số tiền đã nhận cọc là 30.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét về nguồn gốc Kiốt: Các Kiốt tại chợ Tân Hưng thuộc quyền quản lý của UBND huyện Hớn Quản, các kiốt được UBND xã Tân Hưng vận động các tiểu thương vào kinh doanh tại chợ để đảm bảo an ninh trật tự, khi không kinh doanh nữa phải trả lại mặt bằng cho nhà nước.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 giữa chị Hoàng Lan A và A Trần Minh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua xác minh tại UBND xã Tân Hưng ngày 28/2/2023 thì ông Trần Văn Lem (Đã chết là bố của A T) được UBND xã Tân Hưng giao kiốt tại chợ Tân Hưng. Hiện tại ông Lem đã chết thì Kiốt được bà M và A T sử dụng. Tuy nhiên đối với các Kiốt tại chợ Tân Hưng khi các tiểu thương không còn nhu cầu thì phải trả lại cho nhà nước chứ không được quyền mua bán, chuyển nhượng. Do đó giữa A T và chị A ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Kiốt nhưng Kiốt không được quyền chuyển nhượng nên việc ký hợp đồng giữa A T và chị Lan A vô hiệu. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự thì giao dịch trên là vô hiệu.

Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 giữa chị Hoàng Lan A và A Trần Minh T vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy yêu cầu trả lại số tiền cọc 30.000.000 đồng của chị Hoàng Lan A là có căn cứ chấp nhận.

2.1 Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngày 29/02/2024 nguyên đơn chị Hoàng Lan A có văn bản đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Xét thấy tại thời điểm đặt cọc các Kiot tại chợ Tân Hưng các bên không được quyền chuyển nhượng, mua bán... do đó dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Trong trường

hợp này lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu như nhau nên không phát sinh bồi thường trong trường hợp này.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí phần phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc.

4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3, Điều 26; khoản 1 điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 184; Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 117, 122, 131, 132 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “TrA chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn chị Hoàng Lan A.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/03/2022 giữa chị Hoàng Lan A với A Trần Minh T bị vô hiệu.

3. Buộc A Trần Minh T phải trả cho chị Hoàng Lan A số tiền là 30.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

A Trần Minh T phải chịu 1.500.000 đồng.

Chi cục thi hành án Dân sự huyện Hớn Quản hoàn trả lại cho chị Hoàng Lan A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 00863 ngày 04/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

5.Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Lưu trữ;
- Lưu hồ sơ.

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

HỒ VĂN THA