TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2018/DS-ST
Ngày 13-3-2018
V/v Kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Công.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Minh Hiếu;

2. Ông Nguyễn Văn Nông.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 663/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017 về việc Kiện đòi tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Hiếu H, sinh năm 1979; thường trú: Số 50/18/3, đường số 23, tổ 29A, khu phố B, phường H B Ch, quận Th Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Nh, sinh năm 1975; thường trú: Số 44/16 đường 22, khu phố M, phường B Ch, quận Th Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Lô C1, đường ĐT743, khu phố Th Nh 2, phường D A, thị xã D A, tỉnh Bình Dương, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/11/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Đỗ Hiếu H trình bày: Do có nhu cầu thuê mặt bằng để kinh doanh nên ông H có gặp bà Lê Thị Nh để thuê mặt bằng "Th L Qu" với diện tích 500m^2 tại địa chỉ lô 6, đường N2, khu phố Th Nh 1, phường D A, thị xã D A, tỉnh Bình Dương. Sau khi xem mặt bằng ông H thấy phù hợp theo yêu cầu nên đồng ý thuê và thỏa thuận với bà Nh giá sang mặt bằng, dụng cụ bàn ghế, công trình xây dựng trên mặt bằng "Th L Qu" là 230.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng 05 năm, giá thuê trong vòng 03 năm đầu 18.000.000 đồng/tháng và 02 năm còn lại 24.000.000 đồng/tháng, tiền thế chân 100.000.000 đồng. Ngày 10/8/2017 ông H đặt cọc cho bà Nh

2.000 USD tương đương với 45.400.000 đồng, sau đó bà Nh có thông báo cho ông H là hủy hợp đồng đặt cọc vì chủ sở hữu mặt bằng đã nhận cọc của người khác. Ông H có tìm gặp chủ sở hữu mặt bằng "Th L Qu" là ông Nguyễn Văn Ha thì được ông Ha xác nhận đã nhận cọc của người khác nhưng 02 ngày sau thì ông Ha thông báo là đồng ý cho ông H thuê mặt bằng. Ông H yêu cầu ông Ha cho xem giấy tờ nhà, đất để ký hợp đồng thuê nhưng ông Ha hẹn ông H đến ngày 26/8/2017 đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng thuê mặt bằng. Đến ngày 26/8/2017 do bận công tác nên ông H không đến Văn phòng công chứng được nên hẹn lại ông H đến ngày 28/8/2017 tiếp tục đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng thuê mặt bằng nhưng đến ngày 28/8/2017 ông H liên lạc thì ông Ha, bà Nh không trả lời. Ông H xác nhận bà Lê Thị Nh là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc 2.000 USD của ông, không liên quan đến ông Ha đồng thời không biết ông H đang cư trú ở đâu. Qua sự việc ông H nhiều lần liên hệ với bà Nh để nhận lại tiền cọc nhưng bà Nh không chịu trả. Vì vậy, ông Đỗ Hiếu H khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Nh trả lại số tiền cọc đã nhận 2.000 USD tương đương với 45.400.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

- *Tại bản tự khai ngày 15 tháng 12 năm 2017, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Nh trình bày:* Bà Nh thống nhất với ông H về việc giữa bà và ông H có thỏa thuận thuê mặt bằng "Th L Qu" có diện tích 500m^2 tại địa chỉ lô 6, đường N2, khu phố Th Nh 1, phường D A, thị xã D A, tỉnh Bình Dương. Nội dung thỏa thuận là giá sang mặt bằng, dụng cụ bàn ghế, công trình xây dựng trên mặt bằng "Th L Qu" là 230.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng 05 năm, giá thuê trong vòng 03 năm đầu 18.000.000 đồng/tháng và 02 năm còn lại 24.000.000 đồng/tháng, tiền thế chân 100.000.000 đồng. Ngày 10/8/2017 ông H đặt cọc cho bà Nh 2.000 USD nhưng do sau đó ông H không đến nhận quán, làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh buôn bán của bà nên không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Bà Nh xác nhận là bà không phải chủ sở hữu hợp pháp mặt bằng "Th L Qu", số tiền nhận cọc 2.000 USD của ông H thì bà là người nhận trực tiếp từ ông H, bà không đưa số tiền này cho ông Ha, hiện bà không biết ông Ha đang cư trú ở đâu và ông Ha không liên quan đến việc tranh chấp giữa bà và ông H.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án kiện đòi tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn tạm trú tại Lô C1, đường ĐT743, khu phố Th Nh 2, phường D A, thị xã D A, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Đây là tranh chấp kiện đòi tài sản nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Ngày 10/8/2017, ông Đỗ Hiếu H đặt cọc 2.000 USD cho bà Lê Thị Nh để thuê mặt bằng "Th L Qu" có diện tích 500m^2 tại địa chỉ lô 6, đường N2, khu phố Th Nh 1, phường D A, thị xã D A, tỉnh Bình Dương với nội dung giá sang mặt bằng và dụng cụ bàn ghế, công trình xây dựng trên mặt bằng "Th L Qu" là 230.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng 05 năm, giá thuê trong vòng 03 năm đầu 18.000.000 đồng/tháng và 02 năm còn lại 24.000.000 đồng/tháng, tiền thế chân 100.000.000 đồng. Thực hiện theo nội dung đặt cọc, sau 01 tuần hai bên ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng thuê mặt bằng, tuy nhiên sau đó hai bên không ký kết được hợp đồng thuê mặt bằng, nguyên đơn cho rằng bị đơn không xuất trình giấy tờ nhà, đất nên không ký kết hợp đồng thuê mặt bằng nên yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận 2.000 USD tương đương 45.400.000 đồng, bị đơn cho rằng nguyên nhân không ký kết hợp đồng thuê mặt bằng được do nguyên đơn không đến nhận mặt bằng thuê. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng bị đơn không phải là chủ sở hữu hợp pháp mặt bằng "Th L Qu" (điều này được bà Nh thừa nhận), đồng thời giao dịch ngoại hối (USD) giữ nguyên đơn và bị đơn là không phù hợp về hướng dẫn sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam theo quy định Điều 4 Thông tư số 32/2013/TT-NHN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Nh phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 131; 155, 164, 166, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hiếu H đối với bị đơn bà Lê Thị Nh về việc kiện đòi tài sản.

Buộc bà Lê Thị Nh có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Hiếu H 2.000 USD (hai nghìn đô la Mỹ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Nh phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Trả lại cho ông Đỗ Hiếu H 1.135.000 đồng (một triệu một trăm ba mươi lăm

nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0018561 ngày 06 tháng 12 năm 2017 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thị xã Dĩ An (01);
- CCTHA DS thị xã Dĩ An(01);
- Đương sự (02);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Võ Ngọc Công