

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: **117/2022/DS-PT**

Ngày: 06-9-2022

V/v: “*Tranh chấp HĐ
mua bán tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo.

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung.

Ông Trần Vĩnh Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Ánh Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Ông Phùng Đức Nam– Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 237/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp Z, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T (Theo Giấy uỷ quyền ngày 24/9/2019): Ông Trần Thái X, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1990.(có mặt)

2. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: khu phố K, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N (Theo giấy uỷ quyền ngày 22/8/2022): Ông Nguyễn Viết H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1948.(vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Trần Thị Mỹ Nhuận M, sinh năm 1985.(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc T; bản tự khai và lời trình bày tại các biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa của ông Trần Thái X người đại diện***

theo ủy quyền của bà T:

Vào ngày 26/7/2019, vợ chồng ông Nguyễn Viết H và bà Huỳnh Thị N có ký hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng nhà thuốc O, địa chỉ tại khu phố A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Huỳnh Thị Ngọc T. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H – bà N có cho bà T biết nhà thuốc O là do bà N đứng tên đăng ký, mặt bằng nhà thuốc (có địa chỉ như trên) là thuê của bà Nguyễn Thị Y, nếu bà T nhận sang nhượng thì bà N sẽ đứng ra lo hết các giấy tờ cho bà T như hợp đồng thuê nhà, giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược của nhà thuốc còn bà T chỉ việc nhận nhà thuốc kinh doanh mà không cần chứng chỉ hành nghề theo quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận thì ông H – bà N sang nhượng nhà thuốc O cho bà T với giá 330.000.000 đồng. Ngày 26/7/2019, căn cứ theo hợp đồng đặt cọc bà T đã giao cho ông H – bà N số tiền cọc 100.000.000 đồng, số tiền 230.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận mười ngày sau bà T phải giao tiếp 210.000.000 đồng và 20.000.000 đồng còn lại khi nào bà N làm xong giấy tờ nhà thuốc bà T phải giao hết. Tuy nhiên sau đó hai bên có thỏa thuận lại, ông H – bà N đồng ý bớt cho bà T số tiền sang nhượng nhà thuốc 30.000.000 đồng nên ngày 07/8/2019 bà T chỉ giao cho ông H – bà N số tiền 180.000.000 đồng và ông H – bà N cũng đã bàn giao nhà thuốc O cho bà T. Việc bàn giao được hai bên tiến hành trực tiếp với nhau và không lập biên bản.

Sau khi nhận nhà thuốc, bà T đã liên hệ với bà Y là chủ căn nhà A4, khu phố A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để xin tiếp tục thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà giữa bà Y với bà N đã ký trước đó để tiếp tục kinh doanh nhà thuốc nhưng bà Y không đồng ý (thể hiện tại biên bản làm việc giữa bà T và bà Y vào ngày 03/9/2019). Tìm hiểu thêm thì bà T mới biết người đứng tên trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhà thuốc O là bà Trần Thị Mỹ Nhuận M chứ không phải bà N. Bà M là người đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Văn Thị Ngọc Q thuê bằng dược sỹ mở nhà thuốc O và kể từ khi ông V – bà Q sang nhượng nhà thuốc O lại cho bà N thì bà N chưa trả tiền thuê bằng cho bà M lần nào.

Mục đích bà T nhận sang nhượng lại nhà thuốc O là để được quyền kinh doanh thuốc, quản lý toàn bộ số thuốc còn lại của nhà thuốc và các trang thiết bị dùng cho việc kinh doanh nhà thuốc. Tại thời điểm nhận sang nhượng bà T có biết giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược của nhà thuốc O đã hết hạn nhưng vì bà N hứa sẽ làm lại giấy phép cho bà T nên bà T mới đồng ý nhận sang nhượng. Ngoài ra, bà T cũng biết nhà thuốc được mở tại nhà thuê của bà Y nhưng do bà N cam kết sẽ thỏa thuận sang tên hợp đồng thuê nhà cho bà T nên bà T không nghĩ đến tình huống bà Y không đồng ý cho bà T thuê. Hiện tại nhà thuốc O vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược, đồng thời bà Trần Thị Mỹ Nhuận M cũng đã không còn cho nhà thuốc O thuê bằng để kinh doanh dược nên có lúc bà T mở cửa nhà thuốc kinh doanh có lúc không. Vào ngày 04/10/2019, nhà thuốc đã bị Ủy ban nhân dân thành phố B ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3913/QĐ-XPVPHC với lý do không có hoặc thiếu giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động.

Từ các lý do trên, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng nhà thuốc O tại địa chỉ khu phố A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bà T với ông H – bà N vào ngày 26/7/2019. Ngoài

ra, bà T đề nghị Tòa án buộc ông H – bà N phải trả lại cho bà T toàn bộ số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng, bà T sẽ trả lại cho ông H – bà N các tài sản trước đây đã nhận gồm: quầy thuốc, tủ, kệ, camera...và số thuốc đã nhận từ vợ chồng ông H – bà N còn lại tại tiệm thuốc chưa bán; riêng số thuốc đã bán bà T đề nghị trừ lại trong số tiền 180 triệu đồng mà các bên thống nhất về giá thuốc khi giao nhận.

Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bà T xác nhận khi tiến hành bàn giao tài sản nhà thuốc do hai bên không ghi cụ thể từng loại thuốc nên hiện nay không thể xác định được số thuốc nhận từ vợ chồng ông H – bà N số nào còn, số nào đã bán. Do vậy, người đại diện theo uỷ quyền của bà T đồng ý cân trừ giá trị toàn bộ số thuốc ông H – bà N đã bàn giao cho bà T với số tiền 180.000.000 đồng vào số tiền cọc 280.000.000 đồng, vì vậy số tiền cọc còn yêu cầu ông H – bà N phải trả cho bà T là 100.000.000 đồng.

Đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà T đã đóng là 1.000.000 đồng, bà T tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Theo bản tự khai và lời trình bày tại các biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa của ông Nguyễn Viết H và bà Huỳnh Thị N:*

Vào ngày 26/7/2019, ông bà cóthỏa thuận và ký hợp đồng sang nhượng nhà thuốc O tọa lạc tại địa chỉ A4, khu phố A, phường Đ, thành phố B cho bà Huỳnh Thị Ngọc T, tuy nhiên trên hợp đồng chỉ có bà N và bà T ký với nhau. Theo nội dung của hợp đồng thì hai bên thống nhất giá sang nhượng là 330.000.000 đồng, bà T đặt cọc trước cho ông bà 100.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 26/7/2019, bà T phải thanh toán thêm cho ông bà số tiền 210.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại khi nào ông bà hoàn thành xong thủ tục đăng ký đủ điều kiện hoạt động nhà thuốc (GPP) thì bà T mới phải thanh toán (do giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động của nhà thuốc đã hết hạn vào ngày 04/7/2019).

Mười ngày sau tức là vào ngày 07/8/2019, theo đúng thỏa thuận bà T có đến giao thêm cho bà N số tiền 180.000.000 đồng và bà N có viết giấy nhận tiền cho bà T. Tuy nhiên, ngày 27/8/2019 bà T đến gặp ông bà nói tờ giấy bà N viết tay vào ngày 07/8/2019 đã bị thất lạc (thực tế là bà T muốn ông bà phải viết lại tờ giấy có chữ ký của cả hai vợ chồng ông bà) nên yêu cầu ông bà viết lại giấy khác và ông bà mới viết lại giấy xác nhận có nhận của bà T số tiền 280.000.000 đồng vào ngày 27/8/2019.

Ông bà xác định ngày 07/8/2019, sau khi nhận thêm số tiền 180.000.000 đồng của bà T thì ông bà đã bàn giao toàn bộ cơ sở vật chất của nhà thuốc O gồm: thuốc, tủ, bàn, ghế, kệ... cho bà T. Do tin tưởng nhau và vì con gái bà T cũng là nhân viên thực tập bán thuốc tại nhà thuốc nên việc bàn giao được tiến hành trực tiếp giữa hai bên mà không lập biên bản gì và kể từ ngày 07/8/2019 cho đến nay, bà T là người trực tiếp kinh doanh nhà thuốc.

Địa chỉ mở nhà thuốc ở số khu phố A, phường Đ, thành phố B là do ông bà thuê của bà Nguyễn Thị Y, việc thuê nhà giữa ông bà với bà Y có lập hợp đồng và ông bà cũng đã giao hợp đồng lại cho bà T, thời điểm (ngày 26/7/2019) sang nhượng nhà thuốc cho bà T hợp đồng thuê nhà với bà Y vẫn còn hơn 01 năm. Ông bà xác nhận lúc đầu ông bà và bà T có thống nhất với nhau là không nói cho bà Y biết việc sang nhượng nhà thuốc lại cho bà T để trên danh nghĩa ông bà vẫn là người thuê nhà. Tuy nhiên, về sau này do bà T yêu cầu nên ông bà đã đến gặp bà Y

nói rõ việc sang nhượng nhà thuốc lại cho bà T và bà Y cũng đồng ý cho bà T tiếp tục thuê nhà nhưng thời hạn thuê chỉ bằng với thời hạn còn lại của hợp đồng giữa ông bà với bà Y đã ký trước đó.

Nhà thuốc O trước đây là của vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Văn Thị Ngọc Q. Khoảng tháng 9/2018, thời điểm ông V – bà Q sang nhượng lại cho ông bà thì trên giấy chứng nhận GPP của nhà thuốc (Giấy chứng nhận đạt nguyên tắc, tiêu chuẩn “Thực hành tốt nhà thuốc”) vẫn đang do bà Trần Thị Mỹ Nhuận M, sinh năm 1985, có địa chỉ tại ấp V, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai đứng tên hộ (trước đó ông V – bà Q đã nhờ bà M đứng tên hộ vì bà M có bằng Dược sĩ đại học và mỗi tháng cả hai phải trả cho bà M số tiền 5.000.000 đồng). Do vậy, sau khi sang nhượng nhà thuốc kinh doanh thì ông bà vẫn trả tiền thuê bằng cho bà M mỗi tháng 5.000.000 đồng như ông V – bà Q đã trả.

Ông bà thừa nhận khi sang nhượng nhà thuốc cho bà T có thỏa thuận với bà T là sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục đăng ký để nhà thuốc được cấp Giấy chứng nhận GPP do cơ quan có thẩm quyền cấp và trên thực tế ông bà vẫn thực hiện đúng trách nhiệm làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận GPP cho bà T. Quá trình làm thủ tục, ông bà có thông báo cho bà T và bà M biết ngày 10/9/2019, đoàn kiểm tra của Sở y tế tỉnh Đồng Nai sẽ xuống kiểm tra nhà thuốc và đề nghị cả hai phải có mặt, tuy nhiên khi đoàn kiểm tra xuống thì chỉ có bà M, không có bà T và nhân viên nhà thuốc khi đó lại còn ăn sáng trong nhà thuốc nên Sở y tế tỉnh Đồng Nai sau đó đã ra Thông báo số 4370/TB-SYT ngày 17/9/2019 về việc không cấp Giấy chứng nhận GPP cho nhà thuốc.

Ông bà xác định trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T, ông bà có nói cho bà T và con bà T là chị Hoàng Ngọc Thảo K (người đang thực tập bán thuốc tại nhà thuốc O) biết việc nhà thuốc thuê bằng dược sĩ của bà M, việc này cũng được thể hiện tại giấy nhận tiền ngày 07/8/2019 có ghi nội dung bên B (bà T) còn nợ lại 5.000.000 đồng tiền thuê bằng tháng 8 đến lúc thẩm định xong sẽ trả. Sau đó bà T có trả tiền thuê bằng tháng 8 cho bà M, nhưng sang đầu tháng 9/2019 theo bà M thông báo vì bà T không trả tiền thuê bằng nên bà M đã xin rút lại Giấy chứng nhận GPP đăng ký hộ cho nhà thuốc.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì ông bà xác định đã hoàn thành việc sang nhượng và bàn giao toàn bộ nhà thuốc gồm có thuốc, các trang thiết bị khác như băng hiệu, tủ, kệ, bàn, ghế, hệ thống camera... cho bà T. Ngoài ra, ông bà cũng đã thực hiện nghĩa vụ đăng ký gia hạn Giấy chứng nhận GPP cho nhà thuốc nhưng do bà T không trả tiền thuê bằng cho bà M nên bà M không đồng ý đứng tên Giấy chứng nhận GPP vì vậy mới không thể gia hạn được Giấy chứng nhận GPP cho nhà thuốc. Đối với việc bà T cho rằng bà Y không cho bà T thuê nhà ông bà xác định là không chính xác vì bà T hiện vẫn đang kinh doanh nhà thuốc từ ngày 07/8/2019 đến nay.

Ông bà xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Việc người đại diện theo ủy quyền của bà T đề nghị tính giá trị số thuốc đã nhận là 180.000.000 đồng để yêu cầu ông bà phải trả lại cho bà T số tiền 100.000.000 đồng còn lại thì ông bà không đồng ý.

Đối với chi phí về xem xét thẩm định tại chỗ bà T tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết nên ông bà không có ý kiến gì.

** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Mỹ Nhuận trình bày:*

Bà có hợp tác kinh doanh (thỏa thuận miệng) và đứng tên trên Giấy chứng nhận GPP của nhà thuốc O. Bà cũng là người phụ trách chuyên môn tại nhà thuốc và hàng tháng bà N trả cho bà số tiền 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ khoảng tháng 5/2018 đến tháng 8/2019 bà không còn hợp tác với nhà thuốc O nữa do bà N không trả tiền phụ trách chuyên môn cho bà. Bà không phải là người thuê mặt bằng căn nhà số khu phố A, phường Đ, thành phố B của bà Nguyễn Thị Y, ai là người thuê nhà của bà Y thì bà không biết. Bà xác định các trang thiết bị và cơ sở vật chất của nhà thuốc O là do bà N đầu tư. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà T và ý kiến trình bày của ông H, bà N. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Y trình bày:*

Bà là chủ căn nhà số khu phố A, phường Đ, thành phố B. Ngày 10/6/2018, bà có cho bà N thuê mặt bằng căn nhà trên để kinh doanh nhà thuốc có tên là O. Thời hạn hai bên thỏa thuận thuê là 03 năm tính từ ngày 15/6/2018 với giá 5.000.000 đồng/tháng và được trả vào ngày 15 tây hàng tháng. Bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà T với ông H và bà N, riêng việc thuê nhà nếu hết thời hạn cho bà N thuê mà bà T có nhu cầu thuê tiếp thì bà đồng ý cho bà T thuê, tuy nhiên thời hạn thuê phải được thỏa thuận lại còn giá thuê vẫn giữ nguyên 5.000.000 đồng/tháng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 385, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33 Luật Dược 2016; Nghị định số 54/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Dược; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc T.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2019 ký kết giữa bà Huỳnh Thị Ngọc T và bà Huỳnh Thị N.

Buộc ông Nguyễn Viết H và bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm phải trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc T số tiền 100.000.000 đồng.

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc T phải trả cho ông Nguyễn Viết H và bà Huỳnh Thị N các trang thiết bị cơ sở vật chất nhà thuốc O gồm: Quầy kinh doanh thuốc khung nhôm, cửa kính, trần nhựa; tủ nhôm kính đựng thuốc; 01 màn hình tivi samsung; 01 máy lạnh Electrolux; 03 camera; 01 ổ ghi nhớ camera; 01 quạt treo tường hiệu Vina; 01 quạt cây hiệu Lido; 01 quạt treo tường hiệu Asia; 02 ổ điện; 02 bóng đèn tít; 03 bóng đèn tròn; 01 bản hiệu đứng, 01 bảng hiệu dọc nhà thuốc O.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/5/2022, ông Nguyễn Viết H và bà Huỳnh Thị N có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân

thành phố B, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

**Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã được thực hiện đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung kháng cáo:

Xét thấy các đương sự đều xác định đã thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà thuốc là 300.000.000 đồng. Ngày 26/7/2019, nguyên đơn đặt cọc trước cho bị đơn 100.000.000 đồng và đến ngày 07/8/2019 nguyên đơn trả thêm cho bị đơn 180.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại được thỏa thuận khi nào bị đơn làm xong giấy tờ kinh doanh thì nguyên đơn mới phải thanh toán. Cùng ngày 07/8/2019, bị đơn đã bàn giao toàn bộ nhà thuốc cho nguyên đơn quản lý sử dụng nên cho thấy việc sang nhượng nhà thuốc đã hoàn thành, vì vậy nên quan hệ pháp luật của vụ án cần xác định là “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Căn cứ Luật Dược và các văn bản hướng dẫn thi hành và Công văn số 725/SYT-NV ngày 27/01/2021 của Sở Y tế Đồng Nai thì Nhà thuốc là hộ kinh doanh có điều kiện, muốn hoạt động nhà thuốc phải được Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện/thành phố cấp giấy chứng nhận hộ kinh doanh và phải được Sở Y tế tỉnh/thành phố cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược. Nhà thuốc O đã được Phòng Kế hoạch – Tài chính thành phố B cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, người đại diện hộ kinh doanh là bà Trần Thị Mỹ Thuận Như; được Sở Y tế Đồng Nai cấp số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược số 2277/ĐNAI-ĐKKDD cấp ngày 27/7/2016, người chịu trách nhiệm chuyên môn về dược là bà Trần Thị Mỹ Nhuận M – dược sỹ đại học. Tuy nhiên bà M đã làm thủ tục ngưng hoạt động, trả lại giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược và Sở Y tế đã có Quyết định về việc thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược (Quyết định số 19/QĐ-SYT ngày 29/10/2019). Như vậy, hợp đồng mua bán nhà thuốc giữa nguyên đơn và bị đơn đã vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập vì đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc vào ngày 26/7/2019 là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nhận thấy số thuốc bị đơn bán cho nguyên đơn đã được các bên thống nhất có giá trị là 180.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nhận thuốc và bán hết nên đồng ý căn trừ vào số tiền 280.000.000 đồng đã bỏ ra mua nhà thuốc và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Đối với số tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn, đồng thời buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng còn lại là không phù hợp. Bởi lẽ, tại cấp phúc thẩm các bên đương sự đều xác nhận trước đây khi bàn giao tài sản hai bên không lập biên bản, hiện tại có một số tài sản không còn, giá trị tài sản cũng giảm sút so với lúc bàn giao do nguyên đơn đã sử dụng từ tháng 7/2019 cho đến nay nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng và buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tài sản đã nhận là không phù hợp.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2019 giữa các bên và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Viết H và bà Huỳnh Thị N trong hạn luật định, ông H và bà N cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]Về quan hệ pháp luật: Xét thấy các bên đương sự đều xác định giá chuyển nhượng nhà thuốc được thỏa thuận là 300.000.000 đồng. Ngày 26/7/2019, bà Huỳnh Thị Ngọc T đặt cọc cho bà N số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 07/8/2019 bà T thanh toán cho bà N số tiền 180.000.000 đồng (20.000.000 đồng còn lại được thỏa thuận khi nào bà N – ông H làm xong giấy tờ kinh doanh nhà thuốc thì bà T mới thanh toán) và bà N – ông H cũng đã bàn giao toàn bộ nhà thuốc cho bà T quản lý, sử dụng nên cho thấy việc sang nhượng nhà thuốc đã hoàn thành từ ngày 07/8/2019. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để sang nhượng nhà thuốc” là không đúng nên cần sửa quan hệ pháp luật của vụ án thành “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

[3]Về tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[4]Về nội dung kháng cáo: Căn cứ theo Luật Dược và các văn bản hướng dẫn thi hành thì cơ sở kinh doanh thuốc chỉ được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh thuốc phải có đủ các điều kiện về cơ sở vật chất, kỹ thuật và nhân sự có trình độ chuyên môn cần thiết cho từng hình thức kinh doanh thuốc; người quản lý chuyên môn về dược đã được cấp Chứng chỉ hành nghề dược phù hợp với hình thức kinh doanh; nhà thuốc phải do dược sĩ có trình độ đại học đứng tên chủ cơ sở; quầy thuốc phải do dược sĩ có trình độ từ trung học trở lên đứng tên chủ cơ sở... Ngoài ra, theo Công văn số 725/SYT-NV ngày 27/01/2021 của Sở Y tế Đồng Nai thì Nhà thuốc là hộ kinh doanh có điều kiện, muốn hoạt động nhà thuốc phải được Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện/thành phố cấp giấy chứng nhận hộ kinh doanh và phải được Sở Y tế tỉnh/thành phố cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược. Nhà thuốc O đã được Phòng Kế hoạch – Tài chính thành phố B cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, người đại diện hộ kinh doanh là bà Trần Thị Mỹ Thuần Như; được Sở Y tế Đồng Nai cấp số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược số 2277/ĐNAI-ĐKKDD cấp ngày 27/7/2016, người chịu trách nhiệm chuyên môn về dược là bà Trần Thị Mỹ Nhuần M – dược sĩ đại học. Tuy nhiên bà M đã làm thủ tục ngưng hoạt động, trả lại giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược và Sở Y tế đã có Quyết định về việc thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dược (Quyết định số 19/QĐ-SYT ngày 29/10/2019). Như vậy, hợp đồng mua bán nhà thuốc giữa bà T với bà N – ông H đã vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập vì đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên tờ giấy ghi “Hợp đồng cọc” ngày 26/7/2019 giữa bà T với bà N cũng là vô hiệu.

[5]Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”.

Nhận thấy số thuốc bà N – ông H bán cho bà T đã được các bên thống nhất trị giá 180.000.000 đồng, bà T đã nhận thuốc và bán hết nên đồng ý căn trừ vào số tiền 280.000.000 đồng đã bỏ ra mua nhà thuốc nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà N – ông H phải hoàn trả cho bà T số tiền 180.000.000 đồng giá trị tiền thuốc là phù hợp.

Đối với số tài sản còn lại do bà T đã nhận và sử dụng từ tháng 7/2019 cho đến nay nên giá trị sử dụng sẽ không còn như tại thời điểm chuyển giao. Mặt khác, khi bàn giao tài sản các bên đã không lập biên bản ghi nhận cụ thể về số lượng, nhãn hiệu và giá trị thực tế của tài sản tại thời điểm đó. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T cũng thừa nhận có một vài tài sản hiện không còn nên nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T, buộc bà N – ông H phải trả lại cho bà T số tiền 100.000.000 đồng và buộc bà T trả lại cho bà N – ông H số tài sản như bản án sơ thẩm đã tuyên là không phù hợp.

[6] Từ sự nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà N và ông H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy hợp đồng mua bán tài sản (mua bán nhà thuốc) giữa bà T với bà N và ông H; hủy giấy “Hợp đồng cọc” giữa bà T với bà N vào ngày 26/7/2019; không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà N và ông H phải trả lại cho bà T số tiền 100.000.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu hủy giấy “Hợp đồng cọc” giữa bà T với bà N vào ngày 26/7/2019 được Tòa án chấp nhận nên bà N và ông H phải chịu 300.000 đồng.

- Bà T phải chịu 5.000.000 đồng đối với phần yêu cầu ông H và bà N phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng không được chấp nhận. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.300.000 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp tại các biên lai thu số 0007757 và 0007759 cùng ngày 27/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, số tiền tạm ứng án phí còn hoàn trả lại cho bà T là 2.300.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H và bà N không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận; hoàn trả lại cho ông H và bà N toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Viết H và Huỳnh Thị N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33 Luật Dục năm 2016; Nghị định số 54/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Dục; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc T.
 2. Hủy hợp đồng mua bán tài sản (mua bán nhà thuốc) giữa bà Huỳnh Thị Ngọc T với bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Viết H.
 3. Hủy giấy “Hợp đồng cọc” giữa bà Huỳnh Thị Ngọc T với bà Huỳnh Thị N vào ngày 26/7/2019.
 4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ngọc T về việc buộc bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Viết H phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).
 5. Về án phí dân sự sơ thẩm:
 - Bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Viết H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).
 - Bà Huỳnh Thị Ngọc T phải chịu 5.000.000 đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.300.000 (Bảy triệu ba trăm nghìn) đồng bà T đã nộp tại các biên lai thu số 0007757 và 0007759 cùng ngày 27/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai số tiền tạm ứng án phí còn hoàn trả lại cho bà T là 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).
 6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Viết H và bà Huỳnh Thị N không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H và bà N số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0003124 ngày 07/6/2022 và biên lai thu số 0003503 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thị Thảo