TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 06/2019/KDTM-PT
Ngày 03- 5 - 2019

V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê khoán sạp hàng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

.....

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân* tỉnh *Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 03 tháng 5 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng mua bán ô sạp"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm sự số: 02/2019/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện CĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1955; bà Trịnh Thị Lệ H, sinh năm 1959 (hộ kinh doanh cá thể, giấy phép kinh doanh số 04C8020786 cấp lần đầu ngày 28/6/2006)

Cùng địa chỉ: Tổ 47, thôn XH, xã SB, huyện CĐ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (bà H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông M theo giấy ủy quyền ngày 27/9/2017).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn B, sinh ngày 17 tháng 5 năm 1959.

Địa chỉ: Tổ 47, thôn XH, xã SB, huyện CĐ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (hộ kinh doanh cá thể).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông LQ1, sinh năm 1953; bà LQ2, sinh năm 1985; ông LQ3, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ 36, thôn SL, xã SB, huyện CĐ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ủy ban nhân dân huyện CĐ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: 70 Trần Hưng Đạo, thị trấn NG, huyện CĐ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn Luận - Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng huyện CĐ.

(Ông M, ông Luận, ông LQ1, bà H, ông B có mặt, bà LQ2, ông LQ3 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H trình bày:

Vào năm 1997 ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H có nhu cầu mua ô sạp trong nhà lồng chợ Xuân Sơn (nay là chợ SB) để buôn bán và biết ông Trần Văn B đã mua được 04 ô sạp ở chợ bao gồm ô 20 và 102 do vợ ông B là bà Lê Thị Bảnh đứng tên và 02 ô sạp số 03, 04 do bà Trần Thị N (chị ruột của ông B) đứng tên hộ cho ông B. Ngày 29/10/1997 ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H đến nhà ông B mua lại ô sạp số 03, ông B đồng ý bán. Ông B đại diện cho bà N nhận 2.000.000đ tiền cọc (có giấy biên nhận bản gốc). Ngày 30/10/1997 ông B mang giấy hợp đồng (bản gốc ghi ngày 28/10/1997 ông M, bà H không để ý) có chữ ký của bà N đến cho vợ chồng ông M và nhận đủ số tiền 9.000.000đ. Theo hợp đồng thỏa thuận, ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H có nghĩa vụ tiếp tục đóng thêm số tiền 50% còn lại (8 triệu đồng) cho công ty Tinh Hoa để cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên do công ty Tinh Hoa giải thể ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H không liên hệ được để đóng tiền, do đó cũng chưa được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên ông M, bà H vẫn sử dụng ô sạp số 03 để kinh doanh, buôn bán mà không xảy ra bất kỳ tranh chấp nào từ năm 1997 cho đến nay.

Năm 2015 UBND huyện CĐ thực hiện chủ trương thu hồi các ô sạp của chợ (trong đó có ô sạp số 03) để cải tạo và nâng cấp và sẽ bố trí lại vị trí mới.

Ngày 05/8/2016 ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H đã bàn giao ô sạp nói trên cho UBND huyện CĐ. Nhưng ông M phát hiện ông không có tên trong danh sách được hỗ trợ sang vị trí ô sạp mới, vợ chồng ông M đã đến phòng Kinh tế hạ tầng huyện CĐ để tìm hiểu thì được biết ô sạp số 03 đã lập danh sách cấp cho ông Trần Văn B. ông M, bà H nhận thấy ông B đã cố tình che dấu các thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng ô sạp số 03 để làm sai lệch của cơ quan nhà nước trong quá trình xác minh và cấp chứng nhận sở hữu các ô sạp mới nên đã làm đơn tố cáo ra Công an. Tại cơ quan điều tra, ông Bthừa nhận đã bán ô sạp số 03 cho ông M, bà H. Mặc dù không tranh chấp về quyền sở hữu hợp pháp ô sạp số 03 nhưng ông B có yêu cầu đòi lại chi phí đã bỏ ra để được UBND huyện hoán đổi ô sạp số 03 thành ô sạp số 35 và chi phí đóng tiền phần diện tích dư ra, tiền xây dựng ô sạp số 35 nói trên.

Do đó UBND huyện CĐ vẫn chưa tiến hành bàn giao ô sạp số 35 cho ông M, bà H làm cho vợ chồng ông thiệt hại cả về vật chất lẫn tinh thần. Nên ông Bùi

Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán ô sạp giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Trần Văn B được ký kết vào ngày 28/10/1997 là hợp pháp, đồng thời xác định ô sạp số 03 (nay là ô sạp số 35 chợ SB) thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H.

Trong quá trình tố tụng ông Trần Văn B trình bày:

Theo văn bản trình bày ngày 08/8/2017 của ông Trần Văn B thì ông B đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 50/2017/TB-TLVA ngày 17/5/2017 do Tòa án tống đạt hợp lệ, ông B cho rằng năm 1999 ông B có nhận chuyển nhượng của bà N có chồng là ông LQ1 02 ô sạp 03 và 04 nhà lồng chính chợ SB và giao cho ông B02 bản chính hợp đồng chuyển nhượng mua bán ô sạp với công ty Tinh Hoa, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó ông Bkê khai đăng ký và được công nhận sự chuyển nhượng này. Do đó qua yêu cầu khởi kiện của ông M, bà H thì ông Bkhông đồng ý vì ông B đầy đủ giấy tờ pháp lý là quyền sở hữu ô sạp nói trên. Ông B không liên quan gì đến việc ông M, bà H khởi kiện ông B và đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông LQ1, bà LQ2, ông LQ3 trình bày:

Ông LQ1 đại diện cho hai con là bà LQ2, ông LQ3, cho biết 02 ô sạp số 03 và 04 đang tranh chấp trên do vợ của ông là bà Trần đứng tên hộ cho ông Trần Văn B, các chứng cứ mà ông M, bà H nộp tại Tòa án thì ông LQ1 cho rằng giấy mua bán trên không phải chữ viết và chữ ký của bà N nên ông LQ1 xác định là ông và các con không liên quan gì đến việc tranh chấp việc mua bán ô sạp trên. Qua tranh chấp giữa ông M, bà H với ông B, ông đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện CĐ, đại diện ông Ngô Văn Luận trình bày:

Năm 1997, Công ty xây dựng Tinh Hoa được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho phép làm chủ đầu tư xây dựng chợ Xuân Sơn, nay là chợ SB. Sau khi xây dựng xong thì Công ty xây dựng Tinh Hoa được phép và đã ký hợp đồng mua bán với các tiểu thương. Theo quy định của pháp luật thì không được bán đứt vì đất là đất thuê. Sau khi thành lập chợ Xuân Sơn cũ đã phát sinh nhiều mâu thuẫn giữa Công ty xây dựng Tinh Hoa với các tiểu thương trong một thời gian dài. Năm 2014, UBND huyện CĐ xin chủ trương của UBND tỉnh chấm dứt hoạt động đầu tư với chủ đầu tư. Sau đó UBND huyện CĐ tiếp nhận toàn bộ hoạt động của chợ Xuân Sơn theo Văn bản số 5670/UBND-VP ngày 06/10/2011 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 05/8/2016, các phòng ban của huyện đã thực hiện biên bản cam kết với các tiểu thương, các tiểu thương đồng ý cho UBND huyện xây dựng chợ. Theo biên bản cam kết thì ông Bđược nhận thuê ô sạp số 33 và 34 chợ SB mới sau đánh số lại là 34 và 35.

Trong quá trình công bố công khai phương án bố trí, sắp xếp ô sạp nhà lồng chính chợ SB, UBND huyện CĐ và phòng Kinh tế hạ tầng huyện nhận được đơn khiếu nại đề ngày 12/9/2016 của ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H với nội

dung khiếu nại ông Trần Văn B đã bán cho ông M ô sạp số 03 chợ Xuân Sơn cũ (nay là ô sạp số 35 tại chợ SB) nhưng trong bản công bố công khai danh sách lại cho ông B đứng tên, ông M đưa ra giấy mua bán ngày 28/10/1997 với bà N. Do có tranh chấp nên UBND huyện CĐ chưa giao ô sạp số 35 cho ai chờ giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Trong khi chờ kết quả giải quyết dân sự tại Tòa án thì ông B kiện hành vi hành chính đối UBND huyện CĐ về việc không giao sạp trên cho ông B và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sơ thẩm), Tòa án cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (phúc thẩm) xét xử bác toàn bộ yêu cầu của ông B. Vì vậy qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M và bà H thì UBND huyện CĐ sẽ căn cứ vào kết luận cuối cùng của Tòa án, huyện sẽ giao ô sạp số 35 cho người sử dụng hợp pháp.

Tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CĐ quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán ô sạp".

Công nhận hợp đồng mua bán giữa bà Trịnh Thị Lệ H với ông Trần Văn B, bà Trần Thị N được ký kết vào ngày 28/10/1997 là hợp pháp, ô sạp số 03 (nay là ô sạp số 35 chợ SB) thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và đình chỉ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo ông B trình bày: Vụ tranh chấp này lẽ ra bà N và UBND huyện là bị đơn, bà H là nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm xác định ông M, bà H là nguyên đơn, ông B là bị đơn là không đúng. Bà H không ủy quyền tham gia tố tụng cho ông M nhưng cấp sơ thẩm xác định ông M là đại diện của bà H là không đúng. Vụ án hành chính liên quan đến việc cấp sạp này ông đang khiếu nại lên Tòa án nhân nhân Tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhưng Tòa án thụ lý giải quyết là không đúng khi chưa có quyết định của TAND Tối cao, VKSND Tối cao. Tại cấp sơ thẩm ông đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án tuy nhiên cấp sơ thẩm cho rằng ông không có chứng cứ là không đúng. Hợp đồng sang nhượng sạp ngày 28/10/1997 giữa bà H với bà N ông không biết, Biên nhận tiền ngày 29/19/1997 do ông viết và ông ký nhưng ông không biết nhận tiền gì vì hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 28/10/1997, trước một ngày nên không thể ký xong hợp đồng chuyển nhượng mới đặt cọc. Mặt khác năm 2011 bà H thuê 2 ô sạp của ông sau đó bà H trả lại cho ông, chứng tỏ ý thức của bà H ô sạp là của ông. Hợp đồng ký từ ngày 28/10/1997 đến nay mới tranh chấp là hết thời hiệu khởi kiện. Nay ông thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận ô sạp tranh chấp là của ông.

Ông M, bà H trình bày: Năm 1997 ông B là người đứng ra bán ô sạp cho vợ chồng ông, lúc này hợp đồng mua bán ô sạp do bà N (chị gái ông B) đứng tên, nhưng mọi giao dịch ông B đều đứng ra, bà N không giao dịch với bà H, ông M, Hợp đồng bản gốc ông B giữ, ông B chỉ đưa bản photo cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đã sử dụng ô sạp này từ đó cho đến năm 2016 khi UBND huyện cải

tạo lại chợ. ông B lợi dụng giấy tờ bản chính đang giữ nên đi khai báo với UBND huyện để chiếm đoạt quyền thuê sạp của vợ chồng ông. Bản án sơ thẩm là có căn cứ đề nghị cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày: trước đây khi vợ ông còn sống, ông B có nhờ vợ ông đứng tên hộ các ô, sạp nhưng cụ thể như thế nào ông không biết, sau khi vợ ông chết, thì ông B sang nhà bảo ông làm giấy chuyển nhượng sạp từ vợ chồng ông sang cho ông B, lúc đó ông mới biết. Ông xác nhận giấy sang nhượng sạp là do ông ký còn vợ ông đã chết nên ai đó đã mạo chữ ký của vợ ông, khi đó ông B nói ký thì ông ký, do không phải sạp của vợ chồng ông nên ông không có ý kiến gì và không tranh chấp gì trong vụ án này.

UBND huyện CĐ có ý kiến: UBND huyện thay chủ đầu tư đứng ra tiếp tục đầu tư cải tạo, nâng cấp chợ trên cơ sở danh sách của chủ đầu tư trước, UBND huyện tiếp tục cho các hộ thuê lại. Hiện nay quyền thuê lại sạp số 35 đang tranh chấp giữa ông B và vợ chồng ông M bà H nên Ủy ban huyện chưa giao cho ai, chờ bản án của Tòa án khi đó UBND huyện mới giao theo quyết định của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm

Về nội dung: Các chứng cứ cho thấy ông B đã chuyển nhượng quyền thuê sạp cho bà H, tuy hợp đồng chính bà N đứng tên nhưng thực chất quyền thuê sạp là của ông B, ông LQ1 chồng bà N và các con bà N cũng khẳng định là của ông Bnhưng bà N đứng tên hộ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông M bà H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông B. Tuy nhiên ô sạp là thuê, nhưng Bán án sơ thẩm giao ô sạp cho ông M bà H là không đúng, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm cho đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

[1] Về tố tụng: ông M, bà H (vợ ông M) khởi kiện ông LQ1 (chồng bà N đã chết) và ông B (em bà N), yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán ô sạp tại chợ Xuân Sơn giữa bà H và bà N. Theo ông M, bà H thực chất là họ mua bán với ông B, do ông B nhờ bà N đứng tên sạp nên giấy tờ ghi tên bà N. Tòa án nhân dân huyện CĐ xác định ông M bà H là nguyên đơn, ông B là bị đơn, do bà N đã chết nên ông LQ1 chồng bà N và các con bà N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật. Bà H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông M, tại phiên tòa sơ thẩm ông M đại diện cho bà H là đúng quy định pháp luật. Hợp đồng ghi là chuyển nhượng ô sạp, tuy nhiên theo trình bày của UBND huyện CĐ các sạp trong nhà lồng chợ là tài sản của Công ty Tinh Hoa đầu tư (sau này là UBND huyện CĐ chủ đầu tư, quản lý), theo chủ trương đầu tư chợ cho thuê các

sạp chứ không được bán. Do vậy đây thực chất là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê khoán tài sản để kinh doanh, giữa các bên có đăng ký kinh doanh, vì mục đích lợi nhuận, nên phải xác định là vụ án kinh doanh thương mai mới đúng pháp luật. Sai phạm này của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng nghiêm trong đến nội dung vụ án, cấp phúc thẩm khắc phục, cấp sơ thẩm phải rút kinh nghiệm. Ông B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt là đúng quy định tố tụng. Về thời hiệu khởi kiện, tuy hợp đồng ký từ ngày 28/10/1997 nhưng các bên chưa thực hiện việc chuyển quyền sở hữu cho nhau theo hợp đồng, nay bên chuyển nhượng vi phạm không chuyển quyền sở hữu cho bên nhận chuyển nhượng, nên thời hiệu tính từ ngày nguyên đơn phát hiện bị đơn vi phạm (ngày 05/8/2016) do vậy thời hiệu khởi kiện vẫn còn, cấp sơ thẩm thụ lý là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng mua bán quyền thuê sạp, ngày 28/10/1997 giữa bà H với bà N, theo đó bà H nhận chuyển nhượng quyền thuê 01 sạp bán hàng trong chợ Xuân Sơn (sạp số 3) từ bà N (bà N là chị gái ông B chết năm 1999) ông B là người trực tiếp nhận tiền cọc từ bà H. Tại phiên Tòa phúc thẩm ông B cho rằng chữ viết và chữ ký là của ông nhưng ông không biết tiền gì và ông không chịu trách nhiệm về khoản tiền này. Hội đồng xét xử thấy rằng ông B nhận tiền cọc của bà H thì ông B phải có trách nhiệm như đã cam kết với bà H. Về ngày tháng ghi nhận cọc ngày 29/10/1997, Hợp đồng ghi ngày 28/10/1997, tuy nhiên nội dung nhận tiền cọc phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, tuy ngày tháng ghi không phù hợp, nhưng nội dung vẫn thể hiện bà N chuyển nhượng cho bà H 1 ô sạp trong chợ Xuân Sơn, ông B là người nhận tiền cọc, do chưa trả hết tiền nên ông B chưa đưa bản hợp đồng gốc của bà N với Công ty Tinh Hoa cho bà H. Theo lời khai của ông M, bà H, hợp đồng bà N ký, nhưng thực chất là họ giao dịch với ông B, vì ông B nhờ bà N là chị gái đứng tên. Lời khai này phù hợp với trình bày của ông LQ1 (chồng bà N) và giấy nhận cọc ngày 29/10/1997 của ông B. Do vậy có căn cứ để khẳng định quyền thuê khoán ô sạp số 03 chợ Xuân Sơn đang tranh chấp hiện nay là của ông B nhờ chị gái là bà N đứng tên, nên giấy tờ giao dịch ghi tên bà N, nhưng thực chất là giao dịch giữa vợ chồng ông M, bà H với ông B, ông B là người trực tiếp nhận tiền cọc và cam kết khi nào bà H giao đủ tiền thì lấy hợp đồng. Tại thời điểm giao dịch do ông B mới đóng 50% tiền thuê khoán sạp với Công ty Tinh Hoa (công ty đầu tư chợ Xuân Sơn), nên các bên thỏa thuận ông M, bà H sẽ tiếp tục đóng cho Công ty Tinh Hoa 50% số tiền còn lại. Do Công ty Tinh Hoa giải thể nên ông M, bà H chưa đóng 50% số tiền còn lại. Sau khi nhận chuyển nhượng ông M, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng khai thác sạp số 3 chợ Xuân Sơn cho đến ngày 05/8/2016 vợ chồng ông M, bà H bàn giao sạp cho UBND huyện CĐ để cải tạo và nâng cấp chợ. Sau khi cải tạo xong, do hợp đồng mua bán (thuê khoán) sạp số 3 giữa bà N với công ty Tinh Hoa bản chính ông B đang giữ, nên ông B nhờ ông LQ1chồng bà N và giả chữ ký của bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B để đi làm thủ tục và được UBND huyện CĐ hoán đổi thành sạp số 34 (sau đổi thành 35), ông M bà H khiếu nại nên UBND huyện CĐ chưa giao sạp số 35 cho ai. Hợp đồng này các bên viết tay với nhau không công chứng, chứng thực, tuy nhiên ông B bà N đã nhận tiền, ông

M bà H đã nhận sạp, các bên đã thực hiện và không phản đối cho đến năm 2016 UBND huyện CĐ thực hiện việc cải tạo, nâng cấp chợ Xuân Sơn và yêu cầu các hộ kinh doanh ký lại hợp đồng với UBND huyện thì xảy ra tranh chấp giữa ông B với vợ chồng ông M bà H.

[2. 2] Xét Hợp đồng mua bán (thuê khoán) sạp nhà lồng chợ cá xã Xuân Sơn giữa bà N vơi Công ty Tinh Hoa: Sạp nhà lồng chợ cá xã Xuân Sơn là tài sản của Công ty Tinh Hoa được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho phép đầu tư, sau khi đầu tư xong Công ty Tinh Hoa có quyền cho các hộ kinh doanh thuê khoán lại để kinh doanh, Công ty Tinh Hoa không có quyền bán các sạp này. Do đầu tư không hiệu quả, kéo dài, phát sinh nhiều tranh chấp nên UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thu hồi giao cho Công ty Đông Á, tuy nhiên dự án vẫn không tiến triển. Năm 2011 UBND huyện CĐ được giao làm chủ đầu tư cải tạo, nâng cấp. Mặc dù các bên ký kết với nhau là hợp đồng mua bán sạp, nhưng thực chất là thuê khoán tài sản, chứ không phải mua bán tài sản như hợp đồng đã ký kết. Sau khi thuê, bà N (ông B) không sử dụng nên nhượng lại quyền thuê khoán cho bà H, ông M, khi bà H, ông M sử dụng chủ sở hữu lúc đó là Công ty Tinh Hoa và sau này là UBND huyện CĐ không phản đối nên việc chuyển giao hợp đồng thuê khoán này không bị vô hiệu. Lẽ ra khi đã chuyển giao quyền thuê khoán cho ông M, bà H thì ông B không có quyền thuê khoán sạp, tuy nhiên sau khi cải tạo, nâng cấp mới, lợi dụng giấy tờ đang giữ, ông B lại liên hệ với UBND huyện CĐ để được hoán đổi ô sạp mới, đây là việc làm có sự gian dối nhằm chiếm đoạt quyền thuê khoán sạp của vợ chồng ông M, bà H.

Từ nhận định như mục [2.1] và [2.2] Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sơ để kết luận Hợp đồng mua bán sạp giữa công ty Tinh Hoa với bà N thực chất là hợp đồng thuê khoán sạp và hợp đồng chuyển nhượng sạp giữa bà N với bà H sạp số 3 (nay hoán đổi là số 35) chợ SB, thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê khoán tài sản để kinh doanh, phù hợp với các quy định của pháp luật. Các bên không bị lừa dối, đe dọa; tiền thuê, tài sản thuê các bên đã thực hiện theo hợp đồng. Nay vì lý do UBND huyện nâng cấp, cải tạo chợ mới, ông B lấy lại tài sản thuê khoán là vi phạm giao kết hợp đồng và không có lý do chính đáng. Nên ông M, bà H khởi kiện yêu cầu ông B thực hiện hợp đồng là có cơ sở, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà H là đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông B là không có căn cứ nên không chấp nhận. Tuy nhiên do xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng nên cấp sơ thẩm quyết định ô sạp số 3 (mới là 35) chợ SB thuộc quyền sử dụng của ông M, bà H là không đúng, cần phải sửa nội dung này của Bản án sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật.

[3] Về án phí: ông B sinh ngày 17/5/1959, theo Pháp lệnh người cao tuổi ông B chưa đủ 60 nên ông B không được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 428, khoản 1 Điều 449 Bộ luật dân sự 2005.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện CĐ.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê khoán sạp hàng".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê khoán sạp hàng giữa bà Trịnh Thị Lệ H với bà Trần Thị N được ký kết vào ngày 28/10/1997 là hợp pháp. Ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H có quyền tiếp tục thuê sạp số 03 (nay là sạp số 35) chợ SB với UBND huyện CĐ theo nội dung đã thỏa thuận giữa Công ty xây dựng Tinh Hoa với bà Trần Thị N ký ngày 22/12/1997.

Về án phí: Ông Trần Văn B phải nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000đ (hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm

Hoàn lại 3.000.000đ cho ông Bùi Văn M, bà Trịnh Thị Lệ H theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005284 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CĐ.

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, 7,7a,7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 03 tháng 5 năm 2019).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đoàn Ngọc Thiện **Trương Văn Tâm** **Đặng Văn Sử**