

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG
Bản án số: 23/2020/DS-PT
Ngày 12-3-2020
V/v tranh chấp hợp đồng mua
bán ki - ốt

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Trâm Anh
Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn
Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán ki - ốt.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Tiến N, sinh năm: 1965 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm: 1985 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Ông N ủy quyền cho bà C tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2017.

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị N1, sinh năm: 1960 (có mặt)
2. Anh Lê Phú N2, sinh năm: 1991 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trương Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng C và là người đại diện theo ủy quyền của ông N trình bày:* Vào ngày 12/6/2016, vợ chồng ông bà có mua lại của bà Trương Thị N1 căn ki - ốt số 01, tọa lạc tại chợ Kinh Ranh thuộc ấp N, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Do bà N1 cung cấp thông tin không đúng nên bà nhầm tưởng sau khi mua ki - ốt bà được quyền sửa sang xây dựng thêm để buôn bán và sẽ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà đã đồng ý mua với số tiền là 70.000.000 đồng và giao đủ số tiền trên cho bà N1, có mặt con bà N1 là anh Lê Phú N2 chứng kiến. Việc mua bán có làm giấy tay và hai bên cùng ký tên vào. Khi vợ chồng bà vào sử dụng, chuẩn bị xây dựng thêm thì mới biết rằng căn ki - ốt này thuộc quyền quản lý của Nhà nước và Nhà nước có quyền thu hồi căn ki - ốt trên bất cứ lúc nào và không được cấp quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà có đến gặp bà N1 để trao đổi giao trả lại căn ki - ốt trên nhưng bà N1 không đồng ý. Nay vợ chồng bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán ki - ốt số 01 lập ngày 12/6/2016 là vô hiệu. Buộc bà N1 và anh N2 cùng liên đới giao trả lại cho vợ chồng bà số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng, vợ chồng bà giao trả lại căn ki - ốt trên cho bà N1. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà C xác định bà yêu cầu bà N1 chịu trách nhiệm trả tiền, bà không yêu cầu khởi kiện đối với anh N2.

- *Bị đơn bà Trương Thị N1 trình bày:* Bà thừa nhận giữa bà và bà C có thỏa thuận sang nhượng lại căn ki - ốt số 01, tọa lạc tại Chợ Kinh Ranh, xã T, huyện G với giá là 70.000.000 đồng. Việc sang bán trên có lập thành văn bản hai bên cùng ký tên, bà đã nhận đủ tiền và giao căn ki - ốt trên cho bà C sử dụng, gia đình bà không ai tranh chấp. Nguồn gốc căn ki - ốt trên là do Nhà nước cấp cho cha bà là ông Trương Văn H. Sau đó, cha bà đã tặng cho bà nên bà có quyền định đoạt. Do việc mua bán với nhau đã thực hiện xong, số tiền sang bán căn ki - ốt trên bà cũng đã chia cho các anh em bà cùng sử dụng nên không còn để thu hồi. Do đó, bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà C.

- *Bị đơn anh Lê Phú N2 trình bày:* Anh không liên quan gì đến việc thỏa thuận mua bán căn ki - ốt trên giữa mẹ anh là bà N1 với vợ chồng ông N, bà C. Do khi làm giấy sang bán và giao tiền với nhau có anh chứng kiến nên vợ chồng bà C, ông N đã yêu cầu anh ký nhận vào giấy sang bán. Riêng số tiền mà bà N1 nhận được từ việc sang nhượng ki - ốt trên anh cũng không sử dụng. Vì vậy, anh

không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới giao trả số tiền trên. Tuy nhiên, bà C đã rút lại việc khởi kiện đối với anh, anh thống nhất không ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến N và bà Nguyễn Thị Hồng C.

Tuyên bố “ giấy bán ki - ốt số 01” lập ngày 12 tháng 6 năm 2016 giữa bà Trương Thị N1 và ông Nguyễn Tiến N, bà Nguyễn Thị Hồng C là vô hiệu

Buộc bà Trương Thị N1 hoàn trả cho ông N, bà C số tiền là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Tiến N và bà Nguyễn Thị Hồng C tự nguyện giao lại căn ki - ốt số 01 tại chợ Kinh Ranh có kết cấu chiều ngang 3.15m x dài 04m, nền bê tông, lợp tole, khung sắt lưới B40 che chắn tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà Trương Thị N1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11 tháng 11 năm 2019, bà Trương Thị N1 kháng cáo với nội dung: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G, thẩm tra xác minh lại vụ kiện và công nhận “Giấy bán ki ốt số 1” lập ngày 12/6/2016 giữa bà và bà C, ông N là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng C vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Bà Trương Thị N1 thay đổi nội dung kháng cáo, thống nhất việc tuyên hợp đồng mua bán ki - ốt lập ngày 12/6/2016 giữa bà với vợ chồng ông N, bà C vô hiệu, bà đồng ý hoàn trả số tiền 70.000.000 đồng nhưng thời hạn trả tiền được chia làm 03 lần.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng mua bán ki - ốt giữa bà Trương Thị N1 với ông Nguyễn Tiến N, bà Nguyễn Thị Hồng C lập ngày 12/6/2016 đã vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật vì bà N1 không có quyền bán ki - ốt nêu trên, cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật về hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn và do lừa dối là không

đúng. Tại phiên tòa hôm nay, bà N1 và bà C đã thỏa thuận được về việc tuyên hợp đồng mua bán ki - ốt vô hiệu, bà C giao trả ki - ốt lại cho bà N1, bà N1 hoàn trả số tiền mua bán ki - ốt 70.000.000 đồng cho bà C nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Công văn số 11/UBND-KTHT ngày 10/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện G; Công văn số 30/CV-UBND ngày 21/8/2018 và Công văn số 05/UBND ngày 07/6/2019 của Ủy ban nhân dân xã T đều xác định Ủy ban nhân dân xã T chưa thu tiền mặt bằng và chưa ký hợp đồng với các tiểu thương kinh doanh tại chợ trong đó có hộ ông H nên các hộ được giao ki ốt kinh doanh không được chuyển nhượng, thế chấp hay cầm cố cho người khác. Từ đó xác định, ông H, bà N1 chỉ được tạm giao ki ốt để kinh doanh, chưa được cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng thuê ki ốt nên không có quyền chuyển nhượng, sang bán cho người khác, việc bà N1 lập hợp đồng bán ki - ốt cho ông N, bà C vào ngày 12/6/2016 là trái quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định 02/2003 của Chính phủ. Ông N, bà C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán ki - ốt giữa bà N1 với ông N, bà C vô hiệu là có căn cứ do vi phạm điều cấm của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán ki - ốt trên vô hiệu là đúng nhưng lại cùng lúc xác định giao dịch trên vô hiệu do nhầm lẫn (Điều 131 Bộ luật dân sự 2005) và vô hiệu do bị lừa dối (Điều 132 Bộ luật dân sự 2005) là chưa đúng, bởi lẽ việc tìm hiểu thông tin tài sản mua bán là trách nhiệm của người mua, ông N, bà C cho rằng mình nhầm lẫn vì thông tin thỏa thuận mua bán không rõ ràng nên nghĩ rằng mua bán ki - ốt bao gồm cả quyền sử dụng đất là không thuyết phục, hơn nữa ông bà không chứng minh được việc ông bà nhầm lẫn là do lỗi của bà N1, trong khi đó hợp đồng mua bán ki - ốt lập ngày 12/6/2016 cũng không có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ thỏa thuận việc sang bán ki - ốt.

Tại phiên tòa hôm nay, bà N1 đã thay đổi nội dung kháng cáo, đồng thời bà N1 và bà C đã thỏa thuận và đi đến thống nhất tuyên hợp đồng mua bán ki - ốt ngày 12/6/2016 vô hiệu. Bà C giao lại ki - ốt số 01 tọa lạc tại nhà lồng chợ Kinh Ranh, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang có kích thước chiều ngang 3,15m, chiều dài 4m, kết cấu nền bê tông, lợp tôn, khung sắt lưới B40 che chắn cho bà

N1 quản lý, sử dụng. Bà N1 hoàn trả cho bà C số tiền 70.000.000 đồng và thời hạn trả tiền chia làm 03 lần cụ thể:

Lần thứ nhất trả 30.000.000 đồng vào ngày 12/9/2020

Lần thứ hai trả 20.000.000 đồng vào ngày 12/3/2021

Lần thứ ba trả 20.000.000 đồng vào ngày 12/9/2021

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí: Tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm, bà Trương Thị N1 đã đủ 60 tuổi (được xác định là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi), bà N1 có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho bà N1.

Hoàn trả án phí sơ thẩm cho ông N, bà C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 137, Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán ki - ốt giữa bà Trương Thị N1 với ông Nguyễn Tiến N, bà Nguyễn Thị Hồng C theo "giấy bán ki - ốt số 1" lập ngày 12/6/2016 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Tiến N, bà Nguyễn Thị Hồng C giao trả lại ki - ốt số 01 tọa lạc tại nhà lồng chợ Kinh Ranh, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang có kích thước chiều ngang 3,15m, chiều dài 4m, kết cấu nền bê tông, lợp tôn, khung sắt lưới B40 che chắn. Tạm giao ki - ốt số 01 nêu trên cho bà N1 quản lý sử dụng.

Bà Trương Thị N1 hoàn trả cho ông N, bà C số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng. Thời hạn trả tiền chia làm 03 lần, cụ thể:

Lần thứ nhất trả 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng vào ngày 12/9/2020

Lần thứ hai trả 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng vào ngày 12/3/2021

Lần thứ ba trả 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng vào ngày 12/9/2021

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông N, bà C theo biên lai thu số 0008260 ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G số tiền là 2.050.000 (hai triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Trương Thị N1. Hoàn trả cho bà N1 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007972 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS h. G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Trâm Anh

