

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 616/2023/DS-PT
Ngày: 08/12/2023
V/v tranh chấp: “Hợp đồng mua bán
tài sản và thuê QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải;
Ông Huỳnh Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Bùi Thị Thanh Bạch- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 và ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng mua bán tài sản và thuê QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 748/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Duy T, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Địa chỉ: 542/12/6, Hồ Ngọc L, KP.13, phường B, Q.B, TP . Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Võ Trọng K, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: 7/11, Phan Thanh G, phường 3, TP.Mỹ Tho, Tiền Giang

2. Bị đơn: Nguyễn Hùng S, sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, C, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T1- Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh T. (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Hồ Phước V, sinh năm 1979; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 257/38/21, đường B, KP.4, P.Bình Hưng Hòa B, Q.B, TP . Hồ Chí Minh.

3.2. Lê Thành N, sinh năm 1977; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 495/PTH, ấp P, xã P, huyện B, Bến Tre

3.3. Lê Kim N1, sinh năm 1983; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 084/PTH, ấp P, xã P, huyện B, Bến Tre

3.4. Nguyễn Hùng T2, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, C, Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Hùng S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

* Nguyên đơn anh T trình bày: Ngày 30/4/2020 anh có ký hợp đồng sang quán và thuê quyền sử dụng đất với anh S, giá sang quán là 200.000.000 đồng và giá thuê đất là 100.000.000 đồng/năm. Sau đó anh có trả tiền sang quán là 200.000.000 đồng cho anh S và 03 năm tiền thuê đất là 300.000.000 đồng.

Ngày 26/6/2020 anh S bàn giao quán cho anh. Tuy nhiên đến ngày 09/12/2020 anh S ngang nhiên lấy lại quán.

Nay anh yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng sang quán và thuê quyền sử dụng đất lập ngày 30/4/2020 giữa anh S với anh T.

Yêu cầu anh S trả lại số tiền đã nhận 500.000.000 đồng và bồi thường cho anh 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể anh T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng sang quán và thuê quyền sử dụng đất lập ngày 30/4/2020 giữa anh S với anh T, yêu cầu anh S trả 400.000.000 đồng và bồi thường 400.000.000 đồng và yêu cầu anh S hoàn trả cho anh T chi phí tố tụng với số tiền 5.646.000 đồng.

* Bị đơn anh S trình bày: Anh không đồng ý theo yêu cầu của anh T. Trước đây anh có quen biết và sống như vợ chồng với chị N1. Chị N1 ngỏ ý cần đầu tư cải tạo lại quán T3 để kinh doanh nên anh đồng ý, nhưng chị N1 nói không có tiền nên kêu anh ký hợp đồng sang quán và thuê quyền sử dụng đất để có cơ sở vay tiền Ngân hàng nên anh có ký tên vào hợp đồng, chứ thực tế không có sang quán cho anh T.

Trước đây anh có nhận số tiền khoảng hơn 200.000.000 đồng, chị N1 nói chuyển số tiền này cho anh để đầu tư làm 01 chòi lá, 01 phòng nghỉ và tiền mua bia.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị N1 trình bày: Việc anh S và anh T ký hợp đồng chị không biết và chị không có kêu anh S sang quán và kêu ký hợp đồng để làm cơ sở vay tiền Ngân hàng.

2/ Anh V1 trình bày: Anh có chuyển 60.000.000 đồng cho anh S, do anh T có nhờ anh chuyển tiền cho anh S.

3/ Anh N trình bày: Anh có chuyển khoản 270.000.000 đồng cho anh S, do anh T có nhờ anh chuyển tiền cho anh S.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; 35; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 168 luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 117, 119, 131, 422, 428 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 4 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, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Duy T.

Hủy hợp đồng sang quán và thuê quyền sử dụng đất ngày 30/4/2020 giữa anh Lê Duy T với anh Nguyễn Hùng S.

Buộc anh Lê Duy T trả cho anh Nguyễn Hùng S 400.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất và sang quán.

Buộc anh Lê Duy T bồi thường cho anh Nguyễn Hùng S 200.000.000 đồng tiền sang quán.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Duy T về việc yêu cầu anh Nguyễn Hùng S bồi thường 200.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất.

Buộc anh Nguyễn Hùng S trả cho anh Lê Duy T 4.234.500 đồng chi phí tố tụng.

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 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

Ngày 29 tháng 5 năm 2023, bị đơn Nguyễn Hùng S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Lê Duy T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng sang quán và thuê quyền sử dụng đất lập ngày 30/4/2020 giữa anh với anh S; yêu cầu anh S trả lại anh 400.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 400.000.000 đồng theo thỏa thuận; yêu cầu anh S hoàn trả cho anh chi phí tố tụng là 5.646.000 đồng.

- Người kháng cáo: anh Nguyễn Hùng S giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh S trình bày: Theo thỏa thuận thì hai bên đã thực hiện việc sang quán. Nghĩa là mua bán các tài sản có trên

đất phục vụ cho việc mua bán. Theo định giá của tòa án thì giá trị các tài sản trên đất còn lại khoảng 150.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm buộc anh S phải trả lại cho anh T đến 200.000.000 đồng là chưa phù hợp; Khi anh S tiếp nhận lại quán phía anh T không hề có phát sinh tranh chấp. Không có ý kiến phản đối bằng văn bản như trong hợp đồng hai bên đã ký kết. Anh T nói có nhiều lần thương lượng với anh S nhưng không thành nhưng chỉ nói mà không có chứng cứ chứng minh. Do đó yêu cầu đòi bồi thường theo hợp đồng của anh T là không có cơ sở nên đề nghị HĐXX không chấp nhận.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Anh Nguyễn Hùng S kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh Lê Duy T khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng sang quán và thuê QSDĐ lập ngày 30/4/2020 giữa anh với anh S; yêu cầu anh S trả lại 400.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 400.000.000 đồng theo thỏa thuận và yêu cầu anh S hoàn trả cho anh chi phí tố tụng là 5.646.000 đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là “hợp đồng mua bán tài sản và thuê QSDĐ” cho chính xác theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh Lê Duy T với bị đơn anh Nguyễn Hùng S là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Hùng S là đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hùng S Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ý kiến luật sư bảo vệ quyền lợi cho anh S cho rằng: Theo định giá của tòa án thì giá trị các tài sản trên đất còn lại khoảng 150.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm buộc anh S phải trả lại cho anh T đến 200.000.000 đồng là chưa phù hợp. Khi anh S tiếp nhận lại quán phía anh T không có ý kiến phản đối bằng văn bản như thỏa thuận trong hợp đồng hai bên đã ký kết. Anh T nói có nhiều lần thương lượng với anh S không thành nhưng chỉ nói mà không có chứng cứ chứng minh. Do đó yêu cầu đòi bồi thường theo hợp đồng của anh T là không có cơ sở nên đề nghị HĐXX không chấp nhận. Xét ý kiến này HĐXX nhận thấy theo thỏa thuận trong hợp đồng thì khi có một bên vi phạm thì bên kia phải có văn bản thông báo cho bên kia biết trước. Anh S tự ý đơn phương lấy lại quán mà không hề có văn bản báo trước cho anh T biết nên chính anh S mới là người vi phạm hợp đồng. Tại thời điểm tự mình lấy lại tài sản của mình anh S không hề có thắc mắc hoặc tranh chấp gì về giá trị tài sản đã lấy lại là mặc nhiên chấp nhận giá trị tài sản vẫn còn nguyên giá trị ban đầu. Do anh S là người hoàn toàn có lỗi khi đơn phương chấm dứt hợp đồng nên anh phải chịu trách nhiệm bồi thường theo như hợp đồng đã giao kết nên ý kiến trên của luật sư là không có cơ sở nên bác.

- Tại phiên tòa anh S không thừa nhận có việc sang quán và cho anh T thuê đất. Tuy nhiên theo biên bản hòa giải của tòa án ngày 12/01/2021 anh S thừa nhận “có ký tên vào hợp đồng sang quán nhưng thực tế không có sang quán cho anh T” (bl 81).

- Theo đơn xin xác nhận ngày 18/9/2023 của anh Nguyễn Hùng S gửi cho Ban chỉ huy công an xã T có nội dung “tôi có đồng ý ký vào hợp đồng soạn sẵn có chữ ký sẵn của Lê Duy T (hợp đồng không có xác nhận của địa phương hoặc cơ quan công chứng nào cả)” (bl 144).

- Theo 02 chứng từ giao dịch do Ngân hàng A chi nhánh huyện C cung cấp (bl 100, 101) thể hiện vào ngày 25/4/2020 và ngày 25/5/2020 anh Hồ Phước V chuyển khoản cho anh Nguyễn Hùng S số tài khoản 6903205056503 số tiền 60.000.000 đồng (mỗi lần 30.000.000 đồng) theo yêu cầu của anh T (bl 18, 46).

- Theo chứng từ giao dịch của Ngân hàng A chi nhánh huyện B tỉnh Bến Tre cung cấp thì ngày 26/6/2020 anh Lê Thành N có chuyển khoản cho anh Nguyễn Hùng S số tài khoản 6903205056503 số tiền 270.000.000 đồng theo yêu cầu của anh T (bl 26, 48).

- Theo anh T trình bày trước khi ký hợp đồng sang quán và thuê QSDĐ vào ngày 30/4/2020 anh có nhờ anh Văn C cho anh S 30.000.000 đồng vào ngày 25/4/2020 và anh có đưa trực tiếp tiền mặt cho anh S là 70.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng. Lời khai này là phù hợp với điểm 1.1 Điều 3 trong hợp đồng sang quán thể hiện anh S có nhận trước khi ký hợp đồng ngày 30/4/2020 là 100.000.000 đồng (bl 21).

* Từ các chi tiết trên cho thấy anh S đã có ký vào hợp đồng sang quán và thuê QSDĐ với anh T vào ngày 30/4/2020. Tổng số tiền anh T đã giao cho anh S là 400.000.000 đồng để sang quán, thuê đất. Trong đó anh S nhận trước khi ký hợp đồng là 100.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 25/5/2020 nhận 30.000.000 đồng và ngày 26/6/2020 nhận tiếp 270.000.000 đồng. Tại đoạn cuối Điều 3 trong hợp đồng

sang quán và thuê QSDĐ ngày 30/4/2020 hai bên có thỏa thuận “nếu bên A (anh S) đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải trả lại gấp đôi số tiền đã nhận của bên B (anh T). Tuy nhiên cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Duy T chỉ buộc anh S trả lại anh T 600.000.000 đồng (thay vì phải trả 800.000.000 đồng) là đã có lợi cho anh S và anh T cũng không có kháng cáo nội dung này nên không đặt ra xem xét. Do đó kháng cáo của anh Nguyễn Hùng S là không có cơ sở nên bác.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí: anh Nguyễn Hùng S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 131, 422, 428 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 168 Luật Đất đai;

Căn cứ vào 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hùng S giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Duy T.

- Hủy hợp đồng sang quán và thuê quyền sử dụng đất giữa anh Lê Duy T với anh Nguyễn Hùng S xác lập ngày 30/4/2020.

- Buộc anh Nguyễn Hùng S trả cho anh Lê Duy T 400.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất và sang quán.

- Buộc anh Nguyễn Hùng S bồi thường cho anh Lê Duy T 200.000.000 đồng tiền sang quán.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Duy T về việc yêu cầu anh Nguyễn Hùng S bồi thường 200.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất.

- Buộc anh Nguyễn Hùng S trả cho anh Lê Duy T 4.234.500 đồng chi phí tố tụng.

Kể từ ngày anh T có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh S chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

- Anh Nguyễn Hùng S phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0021869 ngày 15/6/2023 của Chi cục thi hành án huyện Châu Thành. Anh S đã nộp xong án phí phúc thẩm. Anh S còn phải chịu 28.000.000 đồng án phí sơ thẩm.

- Anh T phải chịu 10.000.000 đồng án phí sơ thẩm được trừ vào 21.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003770 ngày 23/12/2020 của Chi cục thi hành án huyện Châu Thành. H lại anh T 11.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm còn dư.

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 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 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân