

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 133/2022/DS-PT

Ngày 08 – 6 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi
lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị G, sinh năm 1962 (Có mặt);

Địa chỉ: Khóm C, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C;

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C: Ông Nguyễn Chí Cường, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Bé B, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm T, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lê Thị Bé B: Ông Bùi Thanh V (là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

2. Ông Bùi Thanh V, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: Khóm T, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Bé B và ông Bùi Thanh V: Ông Mai Thiên Thơ, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Mai Thiên Thơ – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

3. Ông Trần Văn C, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: Khóm C, thị t, huyện C, tỉnh C ..

4. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1978 (Có mặt);

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Bé B và ông Bùi Thanh V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Phan Thị G trình bày:*

Vào năm 2016, bà G có ký hợp đồng thuê của Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Cái Nước 01 quầy ki ốt diện tích $15m^2$ ($3m \times 5m$), thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 135.000.000 đồng. Đồng thời, bà G có đóng tiền cơ sở hạ tầng cho UBND thị trấn C số tiền 350.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thuê với UBND thị trấn Cái Nước, bà G cho ông Nguyễn Hoàng T thuê lại ki ốt với giá hơn 500.000.000 đồng (do lâu quá không nhớ cụ thể giá cho thuê); sau đó ông T cho bà Lê Thị Bé B thuê lại ki ốt và đang kinh doanh. Đối với số tiền bà G đóng tiền cơ sở hạ tầng, bà G không có chuyển nhượng cho ông T. Do hiện nay cơ quan có thẩm quyền xác định việc huy động bắt buộc đóng góp tiền cơ sở hạ tầng của UBND thị trấn C là sai quy định và buộc UBND thị trấn C phải hoàn trả lại cho những hộ tiểu thương đã đóng góp. Do đó, bà G yêu cầu UBND thị trấn C trả lại số tiền 350.000.000 đồng mà bà G đã đóng tiền cơ sở hạ tầng trước đây.

- *Theo đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn C trình bày:*

Năm 2016, khi xây dựng chợ C, UBND thị trấn C có vận động thu tiền cơ sở hạ tầng của bà Phan Thị G với số tiền 350.000.000 đồng và có ký hợp đồng cho bà G thuê một quầy ki ốt diện tích $15m^2$ ($3m \times 5m$) thời hạn 05 năm, giá thuê 135.000.000 đồng. Hiện tại UBND thị trấn C đã trả tiền lại cho các hộ tiểu thương đóng tiền cơ sở hạ tầng trước đây 50%; số tiền còn lại 50% hẹn đến tháng 6/2021 sẽ trả đủ. Riêng đối với trường hợp của bà G do có tranh chấp với bà Lê Thị Bé B và bà Lê Thị Bé B cũng có yêu cầu UBND thị trấn C trả khoản tiền này, nên UBND thị trấn C chưa có trả lại cho bà G và bà Bé B, mà chờ khi giải quyết tranh chấp xong thì UBND thị trấn C sẽ trả. Phía UBND thị trấn C có thỏa thuận với các hộ tiểu thương thu thêm 135.000.000 đồng để kéo dài thời hạn cho thuê ki ốt và số tiền này được đối trừ vào số tiền đóng góp cơ sở hạ tầng trước đây, sau khi đối trừ còn lại bao nhiêu thì UBND thị trấn C sẽ trả lại cho các hộ tiểu thương và được các

hộ tiêu thương thông nhất. Đối với yêu cầu của bà G, bà Bé B về việc trả lại tiền đóng góp cơ sở hạ tầng, UBND thị trấn C đồng ý trả theo quyết định của Tòa án.

- Theo bà Lê Thị Bé B và ông Bùi Thanh V trình bày:

Trước đây (không nhớ thời gian), ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng T 01 quây ki ốt diện tích 15m² (3m x 5m) với giá 600.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng từ ông T, thì hợp đồng thuê giữa bà G với UBND thị trấn C vẫn còn thời hạn. Hiện tại ông bà đang quản lý sử dụng quây ki ốt, đã hết hạn hợp đồng nhưng UBND thị trấn C chưa gia hạn hợp đồng.

Ông bà yêu cầu UBND thị trấn C hủy hợp đồng thuê quây ki ốt với bà G và gia hạn hợp đồng thuê cho ông bà; đồng thời yêu cầu UBND thị trấn C trả lại khoản tiền đóng góp cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng cho ông bà, vì ông bà đã nhận chuyển nhượng toàn bộ giá trị quây ki ốt; đối trừ với tiền cho thuê 05 năm tiếp theo 135.000.000 đồng, còn lại ông bà nhận 215.000.000 đồng.

- Theo ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Khoảng tháng 01/2016, bà G có chuyển nhượng cho ông một quây ki ốt giá 630.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng, có xác nhận của Ban nhân dân khóm 1. Giấy tờ chuyển nhượng do di dời nơi ở nên bị thất lạc, không tìm được. Đến ngày 15/8/2017, ông chuyển nhượng lại quây ki ốt cho bà Bé B và anh V với giá 600.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:17/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị G và ông Trần Văn C. Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn C trả lại cho bà G và ông C số tiền 350.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Bé B và ông Bùi Thanh V về việc buộc Ủy ban nhân dân thị trấn C trả cho bà Bé B và ông V số tiền 350.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/02/2022, bà Lê Thị Bé B và ông Bùi Thanh V có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G; chấp nhận yêu cầu của bà Bé B và ông V, buộc UBND thị trấn C trả cho bà Bé B và ông V số tiền 215.000.000 đồng.

Ngày 11/02/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có quyết định số 01/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số:17/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G; chấp nhận yêu cầu của bà Bé B và ông V, buộc UBND thị trấn C trả cho bà Bé B và ông V số tiền 215.000.000 đồng, bà Bé B và ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Thanh V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư Thơ phát biểu: Bà G cho rằng cho ông T thuê quầy ki ốt là không phù hợp, vì mức giá hơn 500.000.000 đồng theo các hộ tiểu thương ở đây và Ủy ban nhân dân thị trấn C xác định là mức giá chuyển nhượng, trong đó bao gồm cả khoản tiền đóng góp cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng. Ông T đã chuyển nhượng quầy ki ốt lại cho bà Bé B và ông V với giá 600.000.000 đồng, bao gồm cả tiền đóng góp cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng, hiện nay bà Bé B và ông V đang trực tiếp quản lý quầy ki ốt để kinh doanh mua bán. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà G là không có căn cứ. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Bé B và ông V, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu của bà G, chấp nhận yêu cầu của bà Bé B và ông V.

Các đương sự còn lại không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ làm rõ việc bà G thuê quầy ki ốt có trực tiếp kinh doanh hay không hay chuyển nhượng lại cho người khác; ông T cho rằng bà G chuyển nhượng quầy ki ốt cho ông T, bà G cho rằng cho ông T thuê; giá giao dịch của quầy ki ốt giữa ông T và bà G trình bày không thống nhất nhau, nên cần xác minh làm rõ mức giá giao dịch để có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 2016, khi xây dựng chợ C, UBND thị trấn C có vận động các hộ tiểu thương đóng góp tiền cơ sở hạ tầng, trong đó có bà Phan Thị G nộp số tiền 350.000.000 đồng và có ký hợp đồng cho bà G thuê một quầy ki ốt thời hạn 05 năm, giá thuê 135.000.000 đồng. Cũng trong năm 2016, bà G chuyển giao ki ốt cho ông T (bà G cho rằng cho ông T thuê với giá hơn 500.000.000 đồng; ông T cho rằng bà G chuyển nhượng giá 630.000.000 đồng). Đến ngày 15/8/2017, ông chuyển nhượng quầy ki ốt lại cho bà Bé B và ông V với giá bằng 600.000.000 đồng. Do hiện nay có chủ trương Ủy ban nhân dân thị trấn trả lại số tiền cơ sở hạ tầng đã thu 350.000.000 đồng cho các hộ tiểu thương đã nộp, nên bà G, bà Bé B và ông V đều có yêu cầu được nhận số tiền do Ủy ban nhân dân thị trấn trả lại, từ đó phát sinh tranh chấp.

[2] Hiện nay Ủy ban nhân dân thị trấn C vẫn đồng ý trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho các hộ tiểu thương đã nộp trước đây; Ủy ban nhân dân thị trấn C không có tranh chấp với bà G hay bà Bé B và ông V đối với số tiền 350.000.000 đồng này cũng như việc cho thuê quầy ki ốt. Mà việc tranh chấp là tranh chấp giữa bà G với bà Bé B và ông V đối với số tiền 350.000.000 đồng khi được Ủy ban nhân dân thị trấn C trả lại, ai là người được nhận. Ngày 22/12/2020, Ủy ban nhân dân thị trấn C cũng đã hoà giải về việc tranh chấp giữa bà G với bà Bé B đối với số tiền này. Như vậy cần phải xác định tranh chấp trong vụ án này là

tranh chấp giữa bà G với bà Bé B và ông V về quyền sở hữu tài sản đối với số tiền 350.000.000 đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn C trả lại. Do đó, nguyên đơn, bị đơn trong vụ án là bà G, bà Bé B và ông V; Ủy ban nhân dân thị trấn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tài sản”, xác định bị đơn là Ủy ban nhân dân thị trấn C là chưa chính xác.

[3] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập đầy đủ chứng cứ như: Chưa xác minh đối với những hộ tiểu thương đã được Ủy ban nhân dân thị trấn C cho thuê quầy ki ốt, sau đó có những hộ cho người khác thuê lại hoặc chuyển nhượng lại cho người khác để có thông tin về giá cho thuê và giá chuyển nhượng; từ đó đối chiếu với giá giao dịch giữa bà G với ông T mới có căn cứ xác định giao dịch giữa bà G với ông T là cho thuê hay chuyển nhượng quầy ki ốt, mức giá giao dịch giữa bà G với ông T có bao gồm cả số tiền 350.000.000 đồng bà G nộp tiền cơ sở hạ tầng hay không. Trong khi cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề trên, nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, không chấp nhận yêu cầu của bà Bé B và ông V là chưa đảm bảo căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm xét thấy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là phù hợp.

[5] Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Bé B, ông Bùi Thanh V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước; đồng thời không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập thêm tài liệu chứng cứ theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm bà Lê Thị Bé B và ông Bùi Thanh V không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tài sản giữa nguyên đơn bà Phan Thị G với bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn C của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Bé B và ông Bùi Thanh V không phải chịu. Ngày 11/02/2022 bà Bé B và ông V đã dự nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007783 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập