

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 613/2024/DS-PT
Ngày 12-12-2024
V/v hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất, hợp đồng mua bán tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Nguyễn Thanh Tùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 450/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 416/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 496/2024/QĐ-PT ngày 14/11/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Tố Uyên P, sinh năm 1991; địa chỉ: số A khu phố D, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Thanh A, sinh năm 1994; địa chỉ: số A, đường Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2023), vắng mặt

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H1, sinh năm 1979 và ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998; cùng địa chỉ liên lạc: tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2021), ông H1 có mặt, ông K vắng mặt.

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

1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1986; địa chỉ: đường Đ, tổ A, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981, địa chỉ: đường Đ, tổ A, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1987, địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Đầu năm 2021, qua các trang mạng xã hội, bà Bùi Thị Tố Uyên P biết được bà Lê Thị Thúy H có nhu cầu sang nhượng mặt bằng tiệm trà sữa YOYO tại khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 04/3/2021, qua trao đổi điện thoại, bà H nói rằng giá sang nhượng toàn bộ là 300.000.000 đồng, bao gồm: quầy bán mang đi, bàn ghế, thiết bị đèn, điện, quạt, khung kính, trần nhà, ba mái hiên trước nhà, biển hiệu, kệ trang trí và cây xanh trang trí, thiết bị âm thanh, tiền cọc nhà 50.000.000 đồng. Bà H có chụp cho bà P xem hợp đồng thuê nhà với chủ nhà. Bà H nói giá thuê mặt bằng hiện tại với chủ đất là 35.000.000 đồng, chủ đất đồng tiếp tục cho thuê vẫn với giá 35.000.000 đồng/tháng, hợp đồng còn lại là 10 tháng. Do tin tưởng bà H nên bà P không yêu cầu lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau. Ngày 06/3/2021, bà P đã chuyển vào tài khoản của bà H bằng số tiền 20.000.000 đồng để đặt cọc.

Vài ngày sau bà H điện thoại cho bà P báo rằng có một số trục trặc với bà V - là chủ nhà cho thuê về tiền thuê nhà và tiền đặt cọc. Chủ đất yêu cầu tăng giá thuê lên 40.000.000 đồng/tháng, do hợp đồng còn lại là 10 tháng nên chủ đất yêu cầu thanh toán trước số tiền 50.000.000 đồng (5.000.000 đồng x 10 tháng), số tiền thuê hàng tháng vẫn đóng tiếp 35.000.000 đồng. Bà H sẽ hỗ trợ cho bà P 25.000.000 đồng tương ứng số tiền tăng của 05 tháng, bà P phải chịu số tiền 25.000.000 đồng của 05 tháng còn lại. Như vậy, tổng số tiền bà P phải thanh toán cho bà H là 325.000.000 đồng.

Bà P cho rằng giá trị các tài sản hiện có trên mặt bằng thuê là không thể tới con số 250.000.000 đồng, do bà thuê nhằm mục đích bán bánh, không phải tiếp tục bán trà sữa nên một số vật dụng không phù hợp, sẽ không sử dụng tới. Tuy nhiên, do bà P quá thích vị trí đất, mong muốn sớm thuê được mặt bằng để kinh doanh nên đã chấp nhận mọi điều kiện do bà H đưa ra. Do bà H biết được tâm lý của bà P lúc đó nên đã liên tục hối thúc thanh toán và vào khoảng 18 giờ ngày 25/3/2021, bà H tới nhà bà P và bà P đã thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 305.000.000 đồng cho bà H tại nhà bà P. Ngày hôm sau, tức ngày 26/3/2024, bà P và bà H cùng tới nhà bà V để ký hợp đồng thuê đất và nhận mặt bằng. Khi gặp bà V để thỏa thuận về việc thuê mặt bằng, bà V yêu cầu bà P phải đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, không phải là số tiền 50.000.000 đồng như trao đổi với bà H trước đó. Bà P có cảm nhận như đang bị bà H và bà V lừa dối, thiếu sự tôn trọng bà nên bà bỏ về mà không tiếp tục thỏa thuận việc thuê đất với bà V.

Nhận thấy việc giao dịch không thành công, đồng thời những mâu thuẫn này sẽ ảnh hưởng rất nhiều đến công việc kinh doanh sau này nên bà P đã chủ động liên lạc với bà H để yêu cầu nhận lại số tiền đã thanh toán nhưng bà H không đồng ý, do vậy, nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng sang nhượng mặt bằng giữa bà Bùi Thị Tố Uyên P với bà Lê Thị Thúy H xác lập ngày 04/3/2021 là vô hiệu;

- Buộc bà Lê Thị Thúy H hoàn trả cho bà Bùi Thị Tố U P số tiền đã nhận là của bà P là 325.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng hợp đồng vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự, do đó đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất như trình bày của nguyên đơn về hợp đồng sang nhượng tiệm trà sữa YOYO. Nguyên trước đây, bà H cùng chồng là ông Phạm Thanh T có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Trần Thị V cùng chồng là ông Nguyễn Văn D để làm mặt bằng kinh doanh. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên được Văn phòng C, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2020. Theo đó, bà H thuê diện tích đất 190m² thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ 17 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi hợp đồng nêu trên được công chứng, bà H có tu bổ mặt bằng, mua sắm một số tài sản để kinh doanh mở tiệm trà sữa YOYO.

Vào đầu 2021, do không có nhu cầu tiếp tục kinh doanh nên bà H có rao trên các mạng xã hội về việc sang nhượng lại tiệm trà sữa nêu trên, sau đó bà Bùi Thị Tố Uyên P có liên hệ đến vợ chồng bà H đề cập vấn đề muốn sang nhượng lại tiệm trà sữa của bà H. Đồng thời, bà P đề nghị bà H hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà V để bà P được ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với vợ chồng bà V. Ngày 03/3/2021, bà H có gửi thông báo đến bà V về việc bà H sẽ bán toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà H trên diện tích đất 190m² nêu trên cho nguyên đơn bà P. Đồng thời, bà H có đề nghị vợ chồng bà V ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà P với những điều khoản như đã ký kết với bà H để bà P được thuê quyền sử dụng đất của bà V và sử dụng các tài sản đã mua của bà H nhằm tiếp tục kinh doanh.

Ngày 04/3/2021, bà H cùng chồng có nhận được thông báo trả lời của vợ chồng bà V. Theo nội dung thông báo, vợ chồng bà V đồng ý ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà P giống như những điều khoản đã giao kết với vợ chồng bà H. Ngày 26/3/2021, ngay sau khi bà P giao đủ tiền mua tài sản cho vợ chồng bà H, bà H có mời bà P đến nhà bà V để trao đổi các vấn đề liên quan đến việc ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà V. Dưới sự chứng kiến của vợ chồng bà V, bà H cũng đã bàn giao toàn bộ tài sản theo thỏa thuận bán cho bà P. Song song với việc giao nhận tài sản nêu trên, bà P có đề nghị và vợ chồng bà V đồng ý cho bà P để tạm những tài sản đã mua của vợ chồng bà H trên mặt bằng bà P dự định thuê của bà V cho đến khi 02 bên ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại văn phòng C.

Ngày 28/3/2021, bà P báo với bà H rằng bà P thay đổi ý kiến và không muốn ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà V như đã thỏa thuận. Sau khi biết được thông tin này, cũng trong ngày 28/3/2021, bà V có thông báo cho bà P trong trường hợp không đến ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà V thì chậm nhất đến ngày 01/4/2021 bà P phải đến chuyển toàn bộ tài sản đã mua từ bà H ra khỏi mặt bằng của bà V. Đến hết ngày 01/4/2021, bà P không phản hồi nên ngày 03/4/2021, bà V có gửi thông báo bằng văn bản đến bà P yêu cầu bà P trong 05 ngày kể từ ngày 03/4/2021 phải đến để giải quyết vấn đề về việc thuê mặt bằng cũng như tài sản mà bà P đã mua đang để nhỡ trên mặt bằng của bà V. Bà P nhận được thông báo này nhưng không có ý kiến gì.

Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H và vợ chồng bà V đã chấm dứt, bà P lại không đến ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, bà V đã cho người khác thuê lại mặt bằng này. Trong quá trình cải tạo mặt bằng kinh doanh, ai di dời những tài sản mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bà H thì bà H không biết. Bị đơn nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn không có căn cứ. Nguyên đơn đã giao đủ tiền mua tài sản, vợ chồng bà H cũng đã bàn giao toàn bộ tài sản cho nguyên đơn dưới sự chứng kiến của vợ chồng bà V. Việc mua bán tài sản giữa nguyên đơn và bà H đã được hoàn thành. Do đó, bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên lời trình bày, cho rằng hợp đồng mua bán tài sản giữa bà H và bà P đã thực hiện xong, bà P tự ý bỏ về không thương lượng thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất với bà V là lỗi của bà P nên không đồng ý trả lại số tiền bán tài sản 250.000.000 đồng. Đối với số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền thuê trả trước 25.000.000 đồng, do bà P không ký hợp đồng thuê đất với bà V nên bà H đồng ý trả lại số tiền này cho bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày:

Bà Trần Thị V cùng chồng là ông Nguyễn Văn D đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 531,5m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03881 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) thành phố T cấp ngày 05/5/2015. Tháng 05/2020, bà H cùng chồng là ông Phạm Thanh T có liên hệ đề nghị được thuê một phần đất của vợ chồng bà V nêu trên để làm mặt bằng kinh doanh. Ngày 19/5/2020, vợ chồng bà V và ông Phạm Thanh T có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó vợ chồng bà H thuê diện tích đất 190m² thuộc thửa đất nói trên với thời hạn 05 năm. Sau khi hợp đồng được công chứng, bà H và ông T có tu bổ mặt bằng và mua sắm một số tài sản để kinh doanh dịch vụ ăn uống. Ngày 03/3/2021, bà V nhận được thông báo của bà H, ông T về việc ông T, bà H sẽ bán toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà trên diện tích đất 190m² nêu trên cho bà Bùi Thị Tố Uyên P. Những tài sản đó bao gồm: bàn, ghế, quầy bán mang đi, thiết bị đèn, quạt trang trí, khung kính máy lạnh, cây xanh trang trí, thiết bị âm thanh,... Đồng thời, ông T, bà H có đề nghị vợ chồng bà V ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà P với những điều khoản như đã ký kết với ông T, bà H để bà P được thuê quyền sử dụng đất của bà V và sử dụng các tài sản đã mua của ông T, bà H nhằm tiếp tục kinh doanh. Ngày 04/3/2021, vợ chồng bà V gửi thông báo đến ông T phúc đáp rằng bà V đồng ý ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với bà P giống như những điều khoản đã ký kết với vợ chồng bà H.

Ngày 26/3/2021, ngay sau khi bà P giao đủ tiền mua tài sản cho vợ chồng bà H, bà H có mời bà P đến nhà bà V để trao đổi các vấn đề về việc ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà V. Đồng thời phía bà H cùng chồng cũng bàn giao toàn bộ tài sản đã bán cho bà P dưới sự chứng kiến của vợ chồng bà V. Song song với việc giao nhận nêu trên, bà V có đồng ý cho bà P để tạm những tài sản đã mua của vợ chồng bà H trên mặt bằng mà bà P dự định thuê của bà V cho đến khi 02 bên ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại văn phòng C.

Ngày 28/3/2021, bà H báo cho bà V là bà P thay đổi ý kiến và không muốn ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà V như đã thỏa thuận, lý do cụ thể thì bà V không biết. Cũng trong ngày 28/3/2021, bà V có thông báo cho bà P trong trường hợp không đến ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà V thì chậm nhất đến ngày 01/4/2021 phải đến chuyển toàn bộ tài sản đã mua từ bà H ra khỏi mặt bằng của bà V. Tuy nhiên, đến hết ngày 01/4/2021, bà P vẫn không có phản hồi gì. Ngày 03/4/2021, bà V gửi thông báo bằng văn bản đến bà P yêu cầu bà P trong vòng 05 ngày kể từ ngày 03/4/2021 phải đến giải quyết vấn đề về việc thuê mặt bằng cũng như tài sản mà bà P đã mua từ vợ chồng bà H đang để nhờ trên mặt bằng của bà V. Bà P đã nhận được thông báo này nhưng không có phản hồi gì.

Tại thời điểm đó, mặt bằng của bà V có giá cho thuê rất cao, đây là một trong những nguồn thu nhập chính của gia đình bà V. Để tránh tổn thất về kinh tế, bà V đã cho những người khác thuê để kinh doanh, buôn bán. Trong quá trình cải tạo mặt bằng để kinh doanh, những người thuê lại mặt bằng của bà V có di dời phần tài sản mà nguyên đơn để nhờ hay không, di dời những tài sản nào thì bà V không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông Nguyễn Văn D không có văn bản trình bày ý kiến về vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh T trình bày: Ông T là chồng của bà Lê Thị Thúy H, ông Truyền thống N toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà H.

Ngày 13/9/2022, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên đã xét xử sơ thẩm, tại Bản án dân sự số 54/2022/DS-ST đã quyết định: *“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản và thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Lê Thị Thúy H; ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị Thúy H về việc trả lại cho bà Bùi Thị Tố Uyên P số tiền 75.000.000 đồng”*.

Nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P kháng cáo, tại Bản án số 185/2023/DS-PT ngày 22/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định hủy Bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên với nhận định cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa giải quyết vụ án triệt để, chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án tiến hành thu thập thêm tài liệu, chứng cứ, cụ thể: Ngày 21/3/2024 tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đã ghi nhận hiện tại các tài sản đương sự giao dịch còn lại gồm: 06 chup đèn trang trí và 02 vách kính cường lực. Theo kết quả định giá ngày 11/4/2024, Hội đồng định giá xác định mỗi chup đèn có giá 120.000 đồng x 60% giá trị còn lại, vách kính có giá 700.000 đồng/m² x 80% giá trị còn lại. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2024, bà Trần Thị V và ông Nguyễn Văn D xác định hiện tại mặt bằng trên bà không còn cho thuê mà trực tiếp sử dụng.

Tài sản còn lại là 06 chup đèn và vách kính cường lực, bà V không có nhu cầu sử dụng. Người đại diện hợp pháp của bị đơn giao nộp Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do Văn phòng C công chứng ngày 19/5/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Bản chất giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là sang nhượng mặt bằng. Bị đơn có đăng trên tài khoản Facebook về việc sang nhượng mặt bằng quán trà sữa YOYO tại khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo thỏa thuận hai bên, trong tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn có 50.000.000 đồng là tiền cọc thuê nhà đất và 25.000.000 đồng là tiền thanh toán trước tiền thuê nhà do tăng giá thuê mặt bằng. Điều này chứng tỏ nếu bị đơn chỉ đơn thuần bán tài sản thì không thỏa thuận nhận số tiền này. Bị đơn có gửi thông báo cho bà V và Thông báo ngày 04/3/2021 của bà V thể hiện việc đồng ý cho bà P thuê lại mặt bằng. Biên bản thẩm định (bút lục 76), bà V trình bày, bà H có thông báo cho bà V về việc sang nhượng mặt bằng cho bà P. Biên bản định giá tài sản thể hiện giá trị của tài sản là rất thấp, không có giá 250.000.000 đồng. Mục đích của nguyên đơn không phải mua tài sản mà là sang nhượng mặt bằng, bao gồm quyền thuê lại mặt bằng, vị trí kinh doanh và tài sản trên mặt bằng. Bà P không kinh doanh trà sữa, những tài sản trên mặt bằng cũng không sử dụng, bà P đồng ý giá sang nhượng mặt bằng 325.000.000 đồng vì bà H cam kết bà P được quyền thuê lại mặt bằng. Do vậy đối tượng của hợp đồng là quyền thuê lại mặt bằng không thể thực hiện được nên hợp đồng vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản và thuê quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Lê Thị Thúy H.

Buộc bị đơn bà Lê Thị Thúy H trả lại cho nguyên đơn bà Bùi Thị Tố U Phương số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng), gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 25.000.000 đồng tiền thuê nhà).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do: người đứng tên quyền sử dụng đất là bà Trần Thị V đã cho ông Đ thuê lại quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà P và bà H thỏa thuận để bà V cho bà P thuê nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc với ông Đ và cũng không thu thập hợp đồng thuê giữa ông Đ và bà V. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P kháng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng có ông Đ là người đã thuê lại đất bà V nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đ tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà P cũng không cung cấp được nhân thân, địa chỉ ông Đ và cũng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn D, ông Phạm Thanh T có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Đỗ Thị Thanh A là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có mặt nguyên đơn; ông Nguyễn Hữu K là người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện khác của bị đơn là ông Thái Thanh H1 có mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Vợ chồng bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn D đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 23, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03881 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/5/2015. Ngày 19/5/2020, Nguyễn Văn D, bà Trần Thị V và ông Phạm Thanh T (chồng bà Lê Thị Thúy H) thỏa thuận ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo đó bà V, ông D cho ông T, bà H thuê một phần quyền sử dụng đất (diện tích 190m²). Sau khi thuê, bà H đầu tư xây dựng, kinh doanh tiệm trà sữa YOYO. Đầu năm 2021, thông qua mạng xã hội, bà P biết bà H có nhu cầu sang nhượng lại tiệm trà sữa nên liên lạc với bà H, các bên thống nhất giá sang nhượng là 325.000.000 đồng, trong đó giá hàng hóa là 250.000.000 đồng, tiền đặt cọc thuê đất là 50.000.000 đồng, thanh toán trước tiền thuê nhà 25.000.000 đồng. Các bên không lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, đồng thời bà P đã thanh toán toàn bộ tiền cho bà H. Bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền 325.000.000 đồng của nguyên đơn.

[2.2] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận việc mua bán tài sản, thống nhất giá mua bán và nguyên đơn cũng đã thanh toán hết cho bị đơn, hợp đồng được xác lập ngày 04/3/2021. Xét thấy các tài sản mua bán gắn liền với mặt bằng kinh doanh, mục đích của nguyên đơn mua tài sản là để tiếp tục kinh doanh trên mặt bằng cho thuê, các tài sản mua bán không phải đăng ký sở hữu, hợp đồng mua bán không thuộc trường hợp phải bằng văn bản, phải có công chứng, chứng thực nên việc các bên hợp đồng mua bán bằng lời nói cũng có hiệu lực pháp luật. Do hợp đồng có hiệu

lực, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bị đơn, bị đơn có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn toàn bộ số tiền vào ngày 26/3/2021. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận ngày 27/3/2021, nguyên đơn cùng bị đơn đến gặp chủ đất để nhận tài sản và ký hợp đồng thuê đất, nhưng do không thống nhất số tiền đặt cọc thuê đất với chủ đất, nguyên đơn đã tự ý bỏ về. Thời điểm thỏa thuận mua bán tài sản nguyên đơn biết quyền sử dụng đất là thuộc bên thứ ba không phải của bị đơn, biết được điều khoản hạn chế “bị đơn không có quyền cho thuê lại, trường hợp cho thuê lại phải được sự đồng ý của bên chủ đất” nhưng vẫn tự nguyện thanh toán, chấp nhận rủi ro về phía mình. Nguyên đơn thừa nhận rất thích địa điểm dự định thuê đất, mong muốn sớm được kinh doanh trên địa điểm này nên đã đồng ý các điều kiện của bị đơn đưa ra, tự nguyện thanh toán trước toàn bộ số tiền thỏa thuận. Nguyên đơn thừa nhận biết đất là của bên thứ 3, đồng ý thỏa thuận tăng giá thuê, đồng ý thanh toán trước tiền cọc đất, một phần tiền thuê. Điều này chứng tỏ nguyên đơn là người có thiện chí và thực sự mong muốn thuê được địa điểm để kinh doanh. Bị đơn cũng mong muốn sang nhượng lại mặt bằng của mình, các tài sản của mình cho nguyên đơn. Nguyên đơn, bị đơn cùng thừa nhận do bà V yêu cầu nguyên đơn đặt cọc số tiền thuê đất là 100.000.000 đồng, nguyên đơn không đồng ý nên không thỏa thuận thuê đất của bà V. Nhận thấy, việc các bên thỏa thuận tiền cọc để thuê đất là phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, bị đơn không có cam kết với nguyên đơn là trường hợp nguyên đơn không thuê đất của bà V thì bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận việc mua bán tài sản, không thỏa thuận về việc thuê đất, việc nguyên đơn không đạt được thỏa thuận về việc tiếp tục thuê đất với vợ chồng ông D, bà V không có lỗi của bị đơn. Do đó, nguyên đơn cho rằng hợp đồng mua bán tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do nhầm lẫn, có đối tượng không thể thực hiện được là không có cơ sở, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền mua bán tài sản là không có căn cứ. Riêng đối với số tiền cọc thuê đất, thanh toán trước tiền thuê đất, do bà P không tiếp tục ký hợp đồng thuê đất với bà V nên bà H phải trả lại cho bà P là có cơ sở và bị đơn cũng đồng ý trả lại số tiền này, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Hợp đồng mua bán tài sản có hiệu lực, bị đơn bàn giao tài sản cho nguyên đơn, nguyên đơn không ký hợp đồng thuê đất nên không nhận bàn giao tài sản là tự từ bỏ quyền của mình. Do các bên không có thỏa thuận gửi giữ nên theo quy định tại Điều 441 của Bộ luật Dân sự, bên mua tài sản phải chịu rủi ro về tài sản. Chủ đất ông D, bà V đã thông báo cho nguyên đơn di dời nhưng nguyên đơn không có ý kiến đồng nghĩa việc từ bỏ quyền sở hữu của mình. Ông D, bà V không có nghĩa vụ phải giữ gìn tài sản cho nguyên đơn và không có trách nhiệm bồi thường đối với các tài sản bị thất thoát. Đối với tài sản còn lại là 6 chụp đèn và 02 vách kính là tài sản của nguyên đơn, nguyên đơn không yêu cầu lấy lại, bà V, ông D xác định không có nhu cầu sử dụng và cũng không yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ, di dời nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[2.4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sang nhượng mặt bằng giữa bà Bùi Thị Tố Uyên P với bà Lê Thị Thúy H xác lập ngày 04/3/2021 là vô hiệu và buộc bị đơn bà Lê Thị Thúy H hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 325.000.000 đồng. Bị đơn bà Lê Thị Thúy H đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền thuê trả trước 25.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản mua bán tài sản” và nhận định tranh chấp hợp đồng mua

bán tài sản có hiệu lực là có căn cứ. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên không đầy đủ về phần Tòa án chấp nhận, phần không chấp nhận nên cần phải sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[3] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, bà V đã cho ông Đ thuê phần đất mà trước đây bà H thuê nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đ tham gia tố tụng nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xét yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ và nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho người kháng cáo tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 400; Điều 401; Điều 430; Điều 433; Điều 434; Điều 440; Điều 441 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P đối với bị đơn bà Lê Thị Thúy H về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản và thuê quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị Thúy H đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thúy H phải trả số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị Tố Uyên P phải chịu 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 8.125.000 đồng (tám triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052454 ngày 21/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên. Bà Bùi Thị Tố Uyên P còn phải nộp thêm số tiền 4.375.000 đồng.

- Bị đơn bà Lê Thị Thúy H phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Tố Uyên P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004277 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính - Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ