TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2018/DS-PT
Ngày: 23-7-2018
"*V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Văn Bình;
Các Thẩm phán: Ông Phan Tiến Dũng;
Ông Nguyễn Văn Sinh.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thành Long – Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 7 năm 2018, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2018/TLPT-DS ngày 8 tháng 5 năm 2018 về "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 2 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2018/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mai H- Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đăk Lăk.

Bị đơn: Bà Cao Thị Thúy U; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ban quản lý chợ Đ; địa chỉ: Thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 2 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/7/2017, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Cao Thị Thúy U có một điểm kinh doanh (ki ốt số K23) tại chợ Đ, tỉnh Gia Lai. Ki ốt này do bà U thuê của Ban quản lý chợ Đ theo hợp đồng cho thuê địa điểm kinh doanh giữa Ban quản lý chợ Đ và bà U. Hợp đồng thuê ki ốt của bà U có thời hạn là 20 năm kể từ ngày 01/01/2017. Giá thuê Ki ốt là 312.375.000 đồng. Thanh toán trong 02 năm (2017, 2018), mỗi năm thanh toán 02 đợt. Bà U đã thanh toán tiền thuê Ki ốt đợt 1 với số tiền là 78.094.000 đồng. Số tiền thuê còn lại chưa thanh toán là 234.281.000 đồng.

Vào ngày 06/4/2017, bà có ký kết hợp đồng thuê lại của bà Cao Thị Thúy U ki ốt số K23 tại chợ Đ, tỉnh Gia Lai với giá 700.000.000 đồng (tính cả số tiền thuê còn lại mà bà U chưa thanh toán cho Ban quản lý chợ Đ). Bà đã thanh toán cho bà U 460.000.000 đồng. Cụ thể là bà U vay của bà 200.000.000 đồng nợ gốc theo "Giấy mượn tiền" ngày 21/3/2016, bà đối trừ số tiền nợ gốc này vào tiền thuê Ki ốt. Ngay sau khi kí kết hợp đồng, bà đã thanh toán cho bà U 260.000.000 đồng. Bà là người có nghĩa vụ thanh toán cho Ban quản lý Chợ Đ 234.281.000 đồng. Như vậy bà đã thanh toán đủ tiền cho bà U. Việc thuê ki ốt của bà U được lập thành văn bản.

Sau đó, bà U không thực hiện hợp đồng, không giao Kiốt cho bà nên xảy ra tranh chấp.

Ngày 10/7/2017, bà T khởi kiện yêu cầu bà U thực hiện hợp đồng đã ký kết, cụ thể là giao ki ốt số K23 cho bà T và bồi thường thiệt hại 12.000.000 đồng.

Ngày 02/8//2017, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê Kiốt giữa bà T và bà U ký kết ngày 06/4/2017 vô hiệu đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà U trả lại cho bà 460.000.000 đồng đã nhận.

Tại phiên tòa, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện. Đề nghị không đối trừ 200.000.000 đồng nợ gốc theo "Giấy mượn tiền" ngày 21/3/2016 vào nghĩa vụ thanh toán hợp đồng thuê Kiốt. Khoản nợ vay này bà sẽ khởi kiện bà U để đòi cả gốc và lãi suất bằng một vụ án khác. Bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê Kiốt giữa bà T và bà U ký kết ngày 06/4/2017 vô hiệu, yêu cầu bà U trả lại cho bà 260.000.000 đồng đã nhận.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn, bà Cao Thị Thúy U trình bày:

Vào tháng 01/2017, bà ký kết hợp đồng thuê điểm kinh doanh (Ki ốt) số 36/HĐ-BQLC với Ban quản lý chợ Đ. Nội dung hợp đồng như bà T trình bày.

Vào ngày 06/4/2017, bà ký kết hợp đồng cho bà Nguyễn Thị T thuê lại ki ốt số K23 tại chợ Đ, tỉnh Gia Lai với với giá 700.000.000 đồng. Việc cho thuê Kiốt được lập thành văn bản.

Ngay sau khi vừa ký hợp đồng xong, bà giao hợp đồng thuê lại ki ốt cùng với toàn bộ tài liệu, chứng cứ có liên quan cho bà T và bà T giao lại cho con trai là Từ Công T mang về.

Trước đó, bà có vay của bà T 200.000.000 đồng theo "Giấy mượn tiền" đề ngày 21/3/2016, vay có thỏa thuận lãi suất. Bà nhất trí đối trừ khoản nợ này vào nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của bà T. Giữa bà và bà T chưa thống nhất khoản tiền lãi suất phát sinh của khoản nợ vay và chưa thống nhất số tiền thuê Kiốt mà bà T còn phải thanh toán cho bà. Ngay sau đó, ông Từ Công B – chồng bà T xuất hiện. Ông B có những lời nói, hành động mang tính chất gây sự, không cho bà T thanh toán tiền cho bà. Do đó, ngay sau khi ký kết hợp đồng, bà T đã không thanh toán tiền cho bà. Và từ đó đến nay, bà T không thanh toán cho bà khoản tiền nào. Do đó, bà không giao Ki ốt cho thuê cho bà T.

Bà U chấp nhận hợp đồng cho thuê Kiốt giữa bà và bà T ký kết ngày 06/4/2017 vô hiệu. Ngoài khoản tiền bà nợ bà T theo "Giấy mượn tiền" đề ngày 21/3/2016 thì bà T chưa thanh toán cho bà khoản tiền nào. Tại phiên tòa, bà T đề nghị không cấn trừ 200.000.000 đồng nợ gốc theo "Giấy mượn tiền" ngày 21/3/2016 vào nghĩa vụ thanh toán hợp đồng thuê Kiốt để khởi kiện bà bằng một vụ án khác. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu đòi 260.000.000 đồng của bà T.

Tại văn bản số 08/CV-BQLC ngày 24/7/2017 của Ban quản lý chợ Đ thể hiện như sau:

Vào tháng 01/2017, bà Cao Thị Thúy U ký kết hợp đồng thuê điểm kinh doanh (Ki ốt) số 36/HĐ-BQLC với Ban quản lý chợ Đ. Nội dung hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng như bà U trình bày. Vì bà U chưa thanh toán đủ tiền thuê nên không có quyền cho thuê lại. Bà U đã vi phạm hợp đồng thuê Ki ốt đã ký kết với Ban quản lý chợ Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 2 tháng 3 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở; các Điều 144, 147, 161, 162, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 của 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng cho thuê Kiốt ngày 06/4/2017 giữa bà Cao Thị Thúy U và bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc đòi bà Cao Thị Thúy U trả 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo "Giấy mượn tiền" đề ngày 21/3/2016. Bà T có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết phần vụ án bị đình chỉ này.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc đòi bà Cao Thị Thúy U trả 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền tự nguyện, thỏa thuận hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 3 năm 2018, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã không vô tư khách quan khi đánh giá xem xét sự việc, đưa ra những quyết định làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn, bà T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả lại 260.000.000 đồng mà bà đã thanh toán cho bị đơn khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ki ốt và tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và giữ kháng cáo. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 06/4/2017, bà T và bà U ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng Ki-ôt 20 năm". Theo đó, bà U chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng 20 năm một ki-ôt mà bà U đã thuê trước đó của Ban quản lý chợ Đ; ki-ôt này mang số K23 tại chợ Đ; giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà U không giao Ki-ôt cho bà T nên phát sinh tranh chấp.

Nội dung tại Điều 3 của "Hợp đồng chuyển nhượng Ki-ôt 20 năm" ngày 06-4-2017 về thời gian và phương thức thanh toán (bút lục số 54) thể hiện:

"*Bên B giao trước cho bên A: Giao đủ.*

Sau khi có sự chấp thuận của Ban quản lý Chợ ....., bên B giao hết số tiền còn lại cho bên A, đồng thời bên A giao kiot ngay cho bên B.

(Thời gian thanh toán số tiền còn lại do 2 bên thỏa thuận)"

Nguyên đơn cho rằng bà đã thanh toán đủ 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng Ki-ôt cho bà U trước khi ký hợp đồng, cụ thể: Khấu trừ khoản nợ 200.000.000 đồng của bà U vay ngày 21-3-2016 vào số tiền phải thanh toán chuyển nhượng Ki-ôt, thanh toán tiền cho Ban quản lý chợ Đ mà bà U còn nợ là 240.000.000 đồng, giao trực tiếp trước khi ký hợp đồng là 260.000.000 đồng, nên bà U mới ký và viết vào hợp đồng là "*Giao đủ*" đồng thời giao các giấy tờ liên quan đến Ki-ôt cho nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng thực tế lúc bà viết vào hợp đồng cũng như sau khi ký hợp đồng thì bà T chưa giao cho bà 260.000.000 đồng như trình bày của bà T, do tin tưởng bà T và có thấy bà T mang theo một túi nilong màu đen mà bà nghĩ trong đó là tiền nên mặc dù nguyên đơn chưa giao 260.000.000 đồng nhưng bà vẫn viết chữ *"giao đủ"* trong Điều 3 của hợp đồng trên.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng lời khai của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ:

- Sau ngày 6-4-2017 (ngày các bên lập văn bản "Hợp đồng chuyển nhượng Ki-ôt 20 năm"), bà T vẫn giữ tờ Giấy mượn tiền đề ngày 21-3-2016 (giấy này do bà U viết để xác nhận có vay bà T 200.000.000 đồng vào ngày 21-3-2016) mà không giao trả cho bà U hoặc hủy bỏ. Sau này, khi khởi kiện vụ án, chính bà T đã giao nộp bản gốc của Giấy mượn tiền đề ngày 21-3-2016 cho Tòa án cấp sơ thẩm. Điều này chứng tỏ không có sự việc nguyên đơn đã giao 260.000.000 đồng cho bị đơn, vì nếu bà T đã giao số tiền này cho bà U mà không trả lại hoặc hủy bỏ Giấy mượn tiền đề ngày 21-3-2016 là không phù hợp với thỏa thuận của hai bên về giá trị của "Hợp đồng chuyển nhượng Ki-ôt 20 năm".

- Tại tài liệu là bảng kê tính lãi của số tiền vay 200.000.000 đồng theo Giấy mượn tiền ngày 21-3-2016 mà bà T tự tính và tự viết ngay trước khi các bên lập văn bản "Hợp đồng chuyển nhượng Ki-ôt 20 năm" ngày 6-4-2017 (bút lục số 76) và nội dung băng ghi âm do bà U cung cấp được giám định dịch ra thành văn bản đọc được (bút lục số 165-166) thể hiện: Nếu tính lãi và tiền nợ gốc của số tiền 200.000.000 đồng mà bà U còn phải trả cho bà T, rồi khấu trừ vào 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng ki ốt thì bà U vẫn còn nợ bà T *"hơn trăm triệu nữa..."* (đây là câu nói của bà T được bà U ghi âm). Do đó, việc bà T cho rằng bà đã giao thêm cho bà U 260.000.000 đồng tiền mặt trước khi bà U

viết các thông tin và ký tên trong văn bản "Hợp đồng chuyển nhượng Ki-ôt 20 năm" là mâu thuẫn với việc bà T tự tính lãi và viết ra bảng kê nêu trên.

[2] Từ những nhận định trên, thấy rằng đã có căn cứ để khẳng định, ngày 6-4-2017, bà T không giao 260.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng ki-ôt và lời khai của bị đơn cho rằng bà chưa nhận 260.000.000 đồng nhưng vì tin tưởng nên đã viết chữ *"giao đủ"* sau hàng chữ "*thời gian và phương thức thanh toán*" tại điều 3 của "Hợp đồng chuyển nhượng Ki-ôt 20 năm" là đúng sự thật.

Do đó, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Ki-ôt 20 năm ngày 6-4-2017 giữa bà Cao Thị Thúy U và bà Nguyễn Thị T vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc đòi bà U trả 260.000.000 đồng là phù hợp; kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn và bị đơn có lỗi ngang nhau và buộc mỗi bên đương sự phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, là không đúng quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội. Tuy sự việc này không thuộc trường hợp vi phạm thủ tục tố tụng, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần căn cứ vào kết quả xét xử để xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những tình tiết trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 2 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Áp dụng Điều 119, 120, 121, 122 Luật Nhà ở; Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, 27 của 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Kiốt 20 năm ngày 06-4-2017 giữa bà Cao Thị Thúy U và bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc đòi bà Cao Thị Thúy U trả 200.000.000 đồng theo "Giấy mượn tiền" đề ngày 21-3-2016.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc đòi bà Cao Thị Thúy U trả 260.000.000 đồng.

- Buộc bà Cao Thị Thúy U chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 13.000.000 đồng án phí nhưng được trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006689 ngày 10-7-2017 và 11.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006704 ngày 09-8-2017 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Bà T còn phải nộp 1.200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cao Thị Thúy U về việc chịu 2.040.000 đồng tiền chi phí giám định. Bà Cao Thị Thúy U đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002894 ngày 19-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- Viện KSND tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân huyện Đ;
- THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Võ Văn Bình