

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 53/2017/DSST
Ngày: 27-9-2017
V/v tranh chấp dân sự về
hợp đồng mua bán (sang quán)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Thái Thế

2. Bà Ngô Thị Mỹ Lợi

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hoàng Minh – Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Thị Thu Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2014/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2014, về tranh chấp dân sự về hợp đồng mua bán (sang quán); theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64A/2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2017/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tô Văn B, sinh năm 1954

Địa chỉ cư trú: Số nhà 248/9, đường V, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

Địa chỉ liên hệ: Số nhà 32/28, đường U, Khóm N, Phường V, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

- Bị đơn: Bà Trần Thị G, sinh năm 1963

Địa chỉ cư trú: Số nhà 39, ấp T, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố S

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H – Phó Chủ tịch, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05-9-2016)

(Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Tô Văn B trình bày:

Ngày 30-6-2012, ông Tô Văn B ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Ủy ban nhân dân thành phố S (giao nhiệm vụ cho Ban Quản lý công trình đô thị thành phố S) để thuê mặt bằng ngang 7m, dài 10m, diện tích 70m² tại Lô 09 vỉa hè công A – Công viên S mở rộng, giá thuê là 450.0000 đồng/tháng, thời hạn thuê 06 tháng từ 01/7/2012 đến 31/12/2012. Ông B mở quán bán nước giải khát tại mặt bằng trên.

Ngày 01-9-2012, ông B thỏa thuận sang quán giải khát lại cho bà Trần Thị G. Theo đó, ông B chuyển toàn bộ tài sản trong quán cho bà G gồm: 01 xe nước mía, bàn, ghế, ly, tách, bảng hiệu, mái che và hệ thống điện cho bà G với giá 32.000.000 đồng, đồng thời, bà G phải chịu trách nhiệm trả tiền thuê mặt bằng 03 tháng còn lại cho Ủy ban nhân dân thành phố S (trực tiếp là Ban Quản lý công trình đô thị, Hợp đồng thuê mặt bằng do ông B đứng tên). Sau khi hết thời hạn hợp đồng thì bà G phải trực tiếp ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Ủy ban nhân dân thành phố S (do Ban Quản lý công trình đô thị thành phố S được giao nhiệm vụ). Việc thỏa thuận sang quán giữa ông B và bà G không làm hợp đồng cụ thể mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Theo thỏa thuận, bà G đã trả cho ông B tổng số tiền 22.000.000 đồng, 02 lần như sau:

- Ngày 01-9-2012 bà G trả 12.000.000 đồng. Khi giao tiền hai bên không làm biên nhận.

- Đến ngày 03-12-2012 bà G tiếp tục trả cho ông B 10.000.000 đồng, còn nợ 10.000.000 đồng. Bà G hứa đến ngày 31-12-2012 sẽ trả cho ông B số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Bà G nhờ ông B ghi biên nhận để bà G ký tên. Ông B có viết 02 biên nhận giống nhau, nội dung bà G có sang quán bán nước giải khát của ông Tô Văn B số tiền 32.000.000 đồng, bà G đã trả trước 22.000.000 đồng, còn nợ 10.000.000 đồng, đến 31/12/2012 sẽ thanh toán đủ cho ông B. Cuối biên nhận bà G và ông B có ký tên ghi họ, tên. Sau đó, mỗi bên giữ 01 bản.

Từ 01-9-012 đến 31-12-2012, do Hợp đồng thuê mặt bằng vẫn là tên của ông B nên Ban quản lý công trình đô thị vẫn yêu cầu ông B trả tiền thuê, mặc dù ông B và bà G đã thỏa thuận bà G phải trả. Ông B trả 03 tháng tiền thuê mặt bằng là 1.350.000 đồng. Sau đó, bà G đã trả cho ông B tiền thuê 01 tháng là 400.000 đồng (thiếu 50.000 đồng), còn lại 02 tháng là 900.000 đồng, bà G không trả cho ông B. Ngoài ra, bà G không trả tiền sang quán cho ông B theo biên nhận ngày 03-12-2012.

Do đó, ông B yêu cầu bà G trả tiền mua bán quán nước giải khát là 10.000.000 đồng và tiền thuê mặt bằng là 950.000 đồng. Trong quá trình làm việc và tại phiên tòa, ông B thay đổi một phần yêu cầu, không yêu cầu bà G trả

tiền thuê mặt bằng, chỉ yêu cầu bà G trả số tiền sang quán còn nợ là 10.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra, ông B không còn yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai, các biên bản ghi lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ, bị đơn bà Trần Thị G trình bày:

Bà G không thống nhất lời trình bày của ông B. Bà G trình bày: Tháng 9-2012, bà G có thỏa thuận với ông B về việc sang mặt bằng quán nước tại Công viên S. Ông B nói với bà G là mặt bằng trên ông được Nhà nước cấp suốt đời. Do tin lời ông B nên bà G đồng ý sang mặt bằng cùng vật dụng bán quán nước giải khát trong quán với giá 32.000.000 đồng. Bà G đã trả trước cho ông B 22.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng bà hứa đến ngày 31-12-2012 sẽ trả dứt. Sau đó, bà G biết được mặt bằng là do ông B thuê của Ủy ban nhân dân thành phố S và việc sử dụng mặt bằng phải theo sự sắp xếp của Ban Quản lý công trình đô thị, do đó bà G yêu cầu ông B hủy hợp đồng, trả lại tiền cho bà, bà G sẽ trả lại mặt bằng và vật dụng bán quán cho ông B nhưng ông B nói là không có tiền để trả cho bà. Do đó, bà G vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nói với ông B là khi nào có tiền mới trả lại cho ông B 10.000.000 đồng (không thời hạn). Ông B đồng ý nên bà G không yêu cầu hủy hợp đồng, vì nếu bà G không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông B cũng không có tiền trả lại cho bà. Sau đó, bà G trực tiếp ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Ủy ban nhân dân thành phố S (do Ban Quản lý công trình đô thị thành phố S được giao nhiệm vụ).

Do việc buôn bán không thuận lợi, bà G chưa có tiền trả lại cho ông B. Nay ông B không thực hiện lời hứa mà kiện bà ra Tòa. Do đó, bà G không đồng ý trả cho ông B số tiền 10.000.000 đồng. Bà G yêu cầu hủy hợp đồng sang quán nước giữa bà G và ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S (ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H) trình bày:

Ủy ban nhân dân thành phố S căn cứ vào thẩm quyền có giao nhiệm vụ cho Ban Quản lý công trình đô thị thành phố S tổ chức, thực hiện phương án cho thuê mặt bằng tại Công viên S từ năm 2009, là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị G có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ban quản lý công trình đô thị từ ngày 30-11-2012. Trong thời gian thuê mặt bằng, bà G có thanh toán tiền thuê đầy đủ. Hợp đồng thuê lần cuối cùng vào ngày 01-3-2016 đến 01-8-2016. Tuy nhiên, do bà G không thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 4-2016, không còn buôn bán tại mặt bằng thuê (lô 9), do đó Ban Quản lý công trình đô thị đã thanh lý hợp đồng với bà G từ tháng 4-2016. Hiện nay tại lô 9 đang bỏ trống chưa cho ai thuê lại.

Trong vụ án này, Ủy ban không có yêu cầu gì.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến: Thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng

xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử, giao hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu.

Về nội dung vụ án: Quan điểm của Viện Kiểm sát: Căn cứ biên nhận ngày 03-12-2012 do ông B lập và bà G có ký tên xác nhận thể hiện rõ nội dung thỏa thuận giữa ông B và bà G về việc ông B sang nhượng quán bán nước giải khát tại vỉa hè công A- Công viên S với giá 32.000.000 đồng, bà G đã trả 22.000.000 đồng, còn nợ 10.000.000 đồng. Ông B đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao vật dụng trang thiết bị trong quán cho bà G và có hướng dẫn bà G ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Ban Quản lý công trình đô thị. Đến nay, bà G chưa trả đủ tiền cho ông B. Do đó, yêu cầu của ông B về việc yêu cầu bà G trả 10.000.000 đồng tiền sang quán là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị G tuy đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, ông Nguyễn Văn H, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Nguyên đơn, ông Tô Văn B đồng ý và yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Tô Văn B yêu cầu bà Trần Thị G trả tiền sang quán nước còn thiếu là 10.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

[3] Bị đơn bà Trần Thị G không đồng ý trả tiền sang quán cho ông B, vì cho rằng ông B đã có gian dối, không thành thật với bà khi nói cho bà biết mặt bằng của quán nước giải khát là của Nhà nước cấp cho ông B suốt đời, nhưng sau đó bà mới biết được mặt bằng là do ông B thuê của Ủy ban nhân dân thành phố S (do Ban Quản lý công trình đô thị thành phố S được giao nhiệm vụ), phải trả tiền thuê hàng tháng, nên bà yêu cầu hủy hợp đồng sang quán giữa bà với ông B, yêu cầu ông B trả lại cho bà số tiền 22.000.000 đồng đã trả cho ông B.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông B yêu cầu bà G tiếp tục trả số tiền sang quán nước giải khát là 10.000.000 đồng, là có cơ sở. Bởi vì:

[5] Căn cứ Biên nhận ngày 03-12-2012 do nguyên đơn ông B cung cấp, nội dung thể hiện rõ: bà G có sang quán bán nước giải khát của ông B tọa lạc tại Công viên S, tổng số tiền 32.000.000 đồng, đã trả trước 22.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng, bà G nợ lại đến ngày 31-12-2012 sẽ thanh toán toàn bộ cho ông B. Như vậy, trong biên nhận này, không thể hiện việc ông B sang mặt bằng cho bà G mà chỉ là sang quán nước giải khát, bà G không có chứng cứ chứng

minh ông B nói với bà là mặt bằng do ông B được cấp suốt đời do đó bà mới đồng ý sang quán nước của ông B với giá như trên.

[6] Mặt khác, căn cứ tài liệu, chứng cứ của Ban Quản lý công trình đô thị thành phố S thể hiện: Ngày 30-6-2012, ông B có ký Hợp đồng thuê mặt đất số 57/HĐ.DV.CTĐT với Ban Quản lý công trình đô thị thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc. Ngày 04-9-2012, ông B có đơn xin sang nhượng mặt bằng đã thuê cho bà G. Nội dung đơn ghi rõ mặt bằng do ông B thuê, nay vì hoàn cảnh khó khăn không thể duy trì được nên xin sang nhượng mặt bằng cho bà G và yêu cầu Ban Quản lý công trình đô thị xem xét chấp thuận. Cuối đơn có chữ ký của ông B và bà G. Như vậy, thời điểm đó, bà G đã biết mặt bằng do ông B thuê.

[7] Ngoài ra, ngày 30-11-2012, Ban Quản lý công trình đô thị và ông B ký Thanh lý hợp đồng thuê mặt đất số 56/TLHĐ.DV.CTĐT. Cùng ngày, bà Trần Thị G Ký Hợp đồng thuê mặt đất số 80/HĐ.DV.CTĐT ngày 30-11-2012 với Ban Quản lý công trình đô thị thuê mặt đất tại Lô 9 vỉa hè cổng A Công viên S mở rộng, tổng diện tích thuê 70m², giá 450.000 đồng/tháng,... Việc bà G đồng ý trả tiền sang quán nước giải khát cho ông B sau thời điểm bà G ký hợp đồng thuê mặt đất với Ban quản lý công trình đô thị. Do đó, lời trình bày của bà G là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Hơn nữa, sau khi ký Hợp đồng thuê mặt đất với Ban Quản lý công trình đô thị, thỏa thuận sang quán nước giải khát của ông B, bà G đã kinh doanh, buôn bán tại vị trí trên trong thời gian dài, từ 30-11-2012 đến tháng 4-2016 thì mới không còn kinh doanh, không trả tiền thuê mặt đất cho Ban Quản lý công trình đô thị. Bà G không có chứng cứ chứng minh trong khoảng thời gian trên có yêu cầu hủy hợp đồng sang quán nước giải khát với ông B và yêu cầu ông Bình trả lại số tiền 22.000.000 đồng. Tại biên bản ghi lời khai ngày 28-12-2014, bà G có trình bày: giữa bà và ông B có phát sinh mâu thuẫn trong hợp đồng, bà G yêu cầu ông B trả lại những gì đã nhận của nhau, ông B không có tiền trả nên bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng đến khi nào bà G có tiền thì mới trả cho ông B 10.000.000 đồng, ông B đồng ý. Như vậy, đồng nghĩa với việc bà G đã mặc nhiên đồng ý, chấp nhận còn nợ ông B 10.000.000 đồng.

[9] Do đó, việc ông B yêu cầu bà G tiếp tục trả 10.000.000 đồng tiền sang quán nước là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông B về việc yêu cầu bị đơn bà G trả tiền thuê mặt đất mà nguyên đơn đã trả thay là 950.000 đồng, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu, không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê mặt đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[11] Trong quá trình thu thập chứng cứ, bà G trình bày yêu cầu hủy hợp đồng sang quán nước giải khát với ông B, yêu cầu ông B trả lại cho bà G số tiền 22.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà G không làm đơn yêu cầu phản tố, không đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu trên, Tòa án đã tiến hành niêm yết văn bản tố tụng, giấy triệu tập bà G nhưng bà G không đến Tòa án có ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của bà G.

[12] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, là có căn cứ nên Hội đồng xét xử thống nhất.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, 235 và Khoản 2 Điều 273, Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 3, 389, 428, 438 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 27 tháng 02 năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Tô Văn B về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị G trả tiền mua bán quán nước giải khát là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị G trả cho ông Tô Văn B số tiền sang quán nước giải khát còn nợ là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Về án phí: Bà Trần Thị G phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tô Văn B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 08-01-2014 theo biên lai số 15658 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn. Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay.

Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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, 7b

và Điều 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.

Nơi nhận:

- Tòa án Tỉnh Đồng Tháp (01 bản)
- Viện Kiểm sát TP. Sa Đéc (02 bản);
- Đương sự (02 bản);
- Luật sư (01 bản)
- Chi cục Thi hành án TP Sa Đéc (01 bản)
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án (04 bản);

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

Kiều Kim Xuân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trước ngày 01-9-2015 (al) khoảng 01 tháng (không nhớ rõ ngày, tháng) chị Phượng vay của chị Thúy 50.000.000 đồng, không làm biên nhận. Đến ngày 01-9-2015 (al) chị Phượng tiếp tục vay của chị Thúy số tiền 20.000.000 đồng, chị Thúy yêu cầu chị Phượng viết "giấy mượn tiền và cam kết thanh toán", nội dung chị Phượng có vay của chị Thúy số tiền: Năm mươi triệu đồng chẵn + Hai chục triệu, mượn làm vốn (trước sau bảy chục triệu).

Ngoài ra, trước đó, chị Phượng còn vay của chị Thúy nhiều lần số tiền 45.000.000 đồng theo biên nhận tên Nguyễn Thị Thanh Tâm, không ghi ngày tháng, trong đó gồm: 10.0000.000 đồng tiền vay trả góp, 30.000.000 đồng tiền mua ếch giống và 5.000.000 đồng vay riêng.

Đến ngày 01-11-2015, do không có khả năng thanh toán nên chị Phượng thỏa thuận "sang lại" cho chị Thúy lô 130 ngành hàng cá tại chợ thực phẩm Sa Đéc với giá 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận cân trừ vào số tiền 45.000.000 đồng, còn lại 55.000.000 đồng chị Thúy đã giao cho chị Phượng xong. Việc hòa thuận cân trừ tiền sang lô này, không có làm văn bản, khi giao nhận tiền thối lại, hai bên không làm giấy tờ.