

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 66/2019/DS-PT
Ngày 19-4-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền thuê lại 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 Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2019/TLPT-DS ngày 07/01/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2019/QĐ-PT ngày 22/01/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1978; trú tại: Thôn T1, xã T2, huyện Y, tỉnh Hưng Yên;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A, khu phố 3, T3, phường T4, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2017).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1975;

2. Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Số 148, đường N, tổ 5, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Thúy N có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T4 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Dịch vụ T5; địa chỉ: Số E, khu phố 1, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị T4 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đăng Đ trình bày:

Ngày 19/9/2012, ông K và vợ chồng ông C, bà N ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền ki-ốt số M (ô góc), khu B1, chợ B, Bình Dương cho ông K; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 219.000.000 đồng, trong đó đã bao gồm chi phí đóng tiền thế chân 40.000.000 đồng; ông C và bà N có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng chính chủ ki-ốt này cho ông K;

Ông K đã giao đủ số tiền 219.000.000 đồng cho ông C và bà N nhưng phía ông C và bà N lại không thực hiện nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục để ông K được chính chủ đứng tên ki-ốt. Sau đó, khoảng 01-02 tháng sau, ông K phát hiện ki-ốt số M, lô B1 này không thuộc sở hữu của ông C và bà N mà do Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Dịch vụ T5 (viết tắt DNTN T5) đầu tư xây dựng và cho thuê lại. Do ông C, bà N không có quyền chuyển nhượng mà đứng ra chuyển nhượng nên ông K đã liên hệ với ông C, bà N để đòi lại tiền nhưng không được.

Nay, ông K yêu cầu:

1. Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ki-ốt được lập ngày 19/9/2012 giữa ông Nguyễn Đăng K với ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thúy N là vô hiệu do ông C và bà N không có quyền sở hữu hợp pháp nên không có quyền chuyển nhượng đối với ki-ốt này;

2. Ông C và bà N phải liên đới hoàn trả lại cho ông K số tiền chuyển nhượng ki-ốt đã nhận là 219.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ thời điểm nhận tiền (ngày 19/9/2012) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 19/10/2014) là 15 tháng, với mức lãi suất $150\% \times 0,9\%/tháng = 1,35\%/tháng = 73.912.500$ đồng.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày đòi với yêu cầu tính tiền lãi phát sinh từ số tiền 219.000.000 đồng, với mức lãi suất 01%/tháng, tính từ thời điểm nhận tiền (ngày 19/9/2012) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 07/11/2018) là 72 tháng 20 ngày, với tổng số tiền là 159.320.000 đồng, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 378.320.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thúy N cùng thống nhất trình bày:

Ông C và bà N là người kinh doanh tại chợ B cũ, do Ban Quản lý chợ và cơ quan U cho thuê ki-ốt để kinh doanh. Vào năm 2012, cơ quan U huyện (nay là thị xã) B giao cho DNTN T5) đầu tư xây dựng lại từ chợ B; ông C, bà N được quyền ưu tiên thuê ki-ốt trong chợ để kinh doanh. Theo bố trí của DNTN T5 thì

ông C, bà N sẽ được bố trí lại vị trí kinh doanh tại vị trí ki-ốt số M và số N, lô B1, chợ B mới.

Ông K tìm hiểu và đến thương lượng sang nhượng lại ki-ốt số M, lô B. Ông C, bà N đã giải thích rõ cho ông K biết là người kinh doanh trong chợ cũ nên được quyền ưu tiên kinh doanh trong chợ mới (xây lại từ chợ cũ), được quyền sang nhượng và cho thuê lại ki-ốt; khi đó, ông C, bà N có đưa cho ông K xem các phiếu thu của Phòng T6 để chứng minh ông C, bà N có quyền đó. Ông K xem xong thì đồng ý sang nhượng.

Ông C, bà N và ông K thống nhất với giá sang nhượng 219.000.000 đồng, làm giấy đặt cọc với số tiền khoảng 50.000.000 đồng (do thời gian đã lâu và không giữ giấy này nên không nhớ rõ), giấy này chỉ lập 01 bản và do ông K giữ. Sau đó vợ chồng ông C, bà N có liên hệ với DNTN T5 để cho ông K đứng tên người thuê ki-ốt số M và đến ngày 19/9/2012, ông C và bà N cùng ông K liên hệ với người đại diện của DNTN T5 để thực hiện các thủ tục sang nhượng quyền thuê ki-ốt này cho ông K. Với sự chứng kiến của người đại diện của DNTN T5, ông C và bà N cùng ông K đã ký giấy sang nhượng với nội dung như ông K trình bày.

Sau khi ông C, bà N sang nhượng quyền thuê ki-ốt này cho ông K thì coi như ông K là người nộp tiền thế chân (40.000.000 đồng) và đứng tên trên hợp đồng thuê ki-ốt của DNTN T5 để kinh doanh. Theo thỏa thuận với DNTN T5 thì tiền thế chân sẽ được trả lại cho người thuê (tiểu thương) khi thời hạn hợp đồng kết thúc. Giấy sang nhượng này do DNTN T5 giữ để DNTN T5 làm thủ tục ký hợp đồng với ông K; đồng thời DNTN T5 đã hủy bỏ hợp đồng thuê ki-ốt số M, lô B1 giữa ông C, bà N với DNTN T5 và lập hợp đồng thuê mới giữa DNTN T5 với ông K. Do ông K nhận sang nhượng quyền thuê từ ông C, bà N nên hợp đồng thuê ki-ốt giữa ông K và DNTN T5 được ký lùi lại vào ngày 15/8/2012 (theo đúng ngày ký hợp đồng giữa ông C, bà N với DNTN T5). Ông C và bà N xác định đối tượng mà ông C, bà N chuyển nhượng cho ông K là quyền thuê ki-ốt chợ số M, lô B1 chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ki-ốt gắn liền với đất như phía ông K trình bày.

Đối với giấy chuyển nhượng ki-ốt được lập lúc 10 giờ ngày 19/9/2012 do ông K cung cấp có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng ki-ốt số M cho ông K và ki-ốt số 34 cho ông Nguyễn Đăng T7 thì ông C và bà N không biết giấy này nhưng ông C và bà N thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên phía dưới phần xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ ông K trên giấy này là của ông C, bà N.

Ông C và bà N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-DNTN T5 do ông Trần Quốc H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2012, DNTN T5 ký hợp đồng thuê đất với cơ quan U tỉnh Bình Dương (bút lục số: 81, 82, 88) và đầu tư xây dựng chợ B. Sau khi xây dựng lại chợ thì các tiểu thương cũ có quyền ưu tiên thuê vị trí kinh doanh (ki-ốt) tương đương vị trí cũ trong nhà lồng chợ. Ông C và bà N là tiểu thương cũ, có vị trí kinh doanh trong lồng chợ cũ tương ứng với ki-ốt số M và số N, lô B1 trong

thiết kế chợ mới. Do đó, trước khi di dời qua chợ tạm, ngày 15/8/2012, DNTN T5 đã ký hợp đồng cho ông C và bà N thuê ki-ốt số M và số N, lô B1 chợ mới B. Ông C, bà N là các đối tượng 2, đối tượng có nộp phiếu thu của Phòng T6, theo đó ông C, bà N được quyền ưu tiên thuê lại ki-ốt ở chợ mới hoặc có thể sang nhượng quyền thuê ki-ốt này cho người khác. Đây là thỏa thuận, cam kết của DNTN T5 đối với cơ quan U huyện B (nay là thị xã B) và các tiểu thương; việc này thể hiện trong Văn bản số 29/TK-2013 của DNTN T5 gửi UBND huyện B.

Sau đó, ông C và bà N cùng ông K đến Văn phòng đại diện của DNTN T5 đặt tại trụ sở văn phòng khu phố 2, thị trấn M để thực hiện thủ tục sang tên cho ông K là người thuê lại ki-ốt số M. Ông C, bà N đưa hợp đồng thuê mặt bằng chợ đã ký giữa DNTN T5 với ông C lên và yêu cầu sang nhượng lại cho ông K. DNTN T5 đã giải thích rõ cho ông K biết quyền lợi, nghĩa vụ của ông K trong trường hợp này là ông K sẽ được đứng tên thuê ki-ốt số M, lô B1 với DNTN T5, tiền thuê của ông K không phải nộp vì ông C đã nộp trước đó; ông K phải thực hiện nghĩa vụ đúng như trong hợp đồng thuê. Sau khi nghe giải thích, ông K đồng ý nên DNTN T5 yêu cầu các bên lập văn bản thỏa thuận về việc sang nhượng này và yêu cầu các bên cùng ký tên vào giấy thỏa thuận trước mặt người đại diện của DNTN T5. Ông C, bà N và ông K đã cùng nhau lập và kí thỏa thuận trước sự chứng kiến của người đại diện của DNTN T5 vào văn bản có tên “giấy chuyển nhượng vào hồi 10 giờ 15 phút ngày 19/9/2012” (bản gốc của giấy này do DNTN T5 giữ để lưu thông tin và làm hồ sơ tiểu thương); ngay sau đó DNTN T5 hủy bỏ hợp đồng thuê ki-ốt số M đã ký với ông C trước đó và lập hợp đồng cho ông K thuê ki-ốt này.

DNTN T5 khẳng định vào thời điểm ký hợp đồng thuê với ông K, DNTN T5 đã giải thích và ông K cũng đã hiểu rõ đối tượng mà các bên (ông C, bà N với ông K) thỏa thuận chuyển nhượng ở đây là quyền thuê ki-ốt, quyền được đứng tên ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ (ki-ốt) với DNTN T5. Đồng thời, DNTN T5 cũng giải thích quyền của ông K được ghi nhận trong hợp đồng thuê mặt bằng chợ là ông K được quyền sang nhượng lại cho người khác quyền thuê ki-ốt hoặc cho người khác thuê lại ki-ốt với giá cao hơn của DNTN T5 cho ông K thuê để hưởng chênh lệch.

Về ngày kí hợp đồng giữa DNTN T5 với ông K, ghi trong hợp đồng là 15/8/2012: Đối với tất cả các hợp đồng của DNTN T5 cho các tiểu thương thuê thì đều ghi ngày 15/8/2012, thực tế các bên có thể thỏa thuận sau ngày 15/8/2012 nhưng vẫn ký hợp đồng ghi ngày 15/8/2012, vì đây là ngày để DNTN T5 làm căn cứ tính tiền thuê và trừ thời gian còn lại của hợp đồng thuê trước khi di dời qua chợ tạm. Trường hợp của ông K cũng vậy, ông C và bà N ký hợp đồng thuê với DNTN T5 ngày 15/8/2012, sau đó sang nhượng lại cho ông K, thời gian ký hợp đồng với ông K là sau đó nhưng trong hợp đồng với ông K vẫn ghi là ngày 15/8/2012.

Ông C và bà N có quyền sang nhượng lại quyền thuê ki-ốt cho người khác và việc thỏa thuận sang nhượng giữa ông C, bà N với ông K là nằm trong phạm vi quyền của ông C, bà N và đã được DNTN T5 và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và chấp thuận. Do đó, DNTN T5 xác định yêu cầu khởi kiện của ông K không đúng, không có căn cứ. Đối với số tiền các bên thỏa thuận

chuyển nhượng và đã giao nhận giữa hai bên thì DNTN T5 không biết nên không có ý kiến. Do ông K đã vi phạm hợp đồng thuê mặt bằng chợ với DNTN T5 về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê ki-ốt nên DNTN T5 đã có quyết định thu hồi lại ki-ốt số M, lô B1 để cho các tiểu thương khác có nhu cầu thuê để kinh doanh. Tháng 8/2017, hợp đồng thuê giữa ông K và DNTN T5 hết hạn nhưng do từ thời điểm thuê đến khi chấm dứt hợp đồng, ông K không thanh toán tiền thuê cho DNTN T5 nên DNTN T5 đã căn trừ số tiền thế chân này (40.000.000 đồng) vào số tiền thuê ông K còn nợ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê lại tài sản” với bị đơn ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thúy N.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 13/11/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Khi thỏa thuận sang nhượng ki-ốt, ông C, bà N nói là chuyển nhượng ki-ốt bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên đưa ra các hóa đơn thu tiền của Phòng T6 (phiếu thu ngày 28/5/2002 có nội dung ghi: Họ tên người nộp tiền Nguyễn Thị Thúy N nộp số tiền 3.500.000 đồng, lý do nộp để mua ô sạp số 10Lô B); ông K tin tưởng rằng ông K đã nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, hoàn toàn không biết rằng ki-ốt là do DNTN T5 và ông K chỉ được quyền thuê lại.

DNTN T5 ký hợp đồng thuê đất với cơ quan U tỉnh Bình Dương ngày 28/8/2012, được cấp phép xây dựng ngày 10/10/2012; tuy nhiên, khi chưa có quyền thuê đất và xây dựng chợ nhưng ngày 15/8/2012, DNTN T5 đã ký hợp đồng cho ông K thuê ki-ốt là không đúng thực tế, nên hợp đồng phải bị vô hiệu.

Tiền sang nhượng ki-ốt mà ông K giao cho ông C, bà N là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Đăng K và bà Trịnh Thị Hồng H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà H tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Hạnh.

Với những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông C và bà N phải trả lại tiền gốc và lãi cho ông K như yêu cầu khởi kiện hoặc hủy bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Theo hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ghi ngày 19/9/2012 giữa nguyên đơn và vợ chồng bị đơn thể hiện nội dung là chuyển nhượng ki-ốt

số M (gian góc) khu B1 chợ B; thỏa thuận bên bán (ông C, bà N) hoàn tất mọi thủ tục giấy tờ chuyển nhượng chính chủ cho ông K. Cùng ngày, ông K đã giao cho ông C, bà N 219.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng quyền sở hữu căn ki-ốt, bị đơn không thừa nhận xác định chỉ chuyển nhượng quyền thuê lại căn ki-ốt. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng bị đơn đang là tiểu thương cũ của chợ và có quyền ưu tiên thuê lại căn ki-ốt số M và có quyền chuyển nhượng lại quyền thuê căn ki-ốt này cho người khác nhưng thực chất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho DNTN T5. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu, bị đơn không có quyền chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng với bị đơn, nguyên đơn tiếp tục ký hợp đồng với DNTN T5 về việc thuê mặt bằng chợ thì nguyên đơn buộc phải biết thực chất đây chỉ là hợp đồng cho thuê lại quyền thuê ki-ốt. Nguyên đơn thừa nhận có ký trong hợp đồng với DNTN T5 nhưng không đọc nội dung hợp đồng là trình bày không có căn cứ.

Theo biên bản đối chất, biên bản xác minh tại ban quản lý chợ thể hiện ông K thừa nhận việc ký hợp đồng với DNTN T5, thừa nhận việc ký hợp đồng lùi ngày lại, nguyên đơn đã nhận mặt bằng căn ki-ốt kinh doanh được một thời gian nhưng không hiệu quả. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập bản chính hoặc ký xác nhận đã đối chiếu bản chính hợp đồng thuê ki-ốt ký cùng ngày 15/8/2012 giữa ông C với DNTN T5 và giữa ông K với DNTN T5 là có thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm đã có Thông báo số 03/TB-TA ngày 12/3/2019 về việc yêu cầu ông C và DNTN T5 giao nộp bản chính 02 hợp đồng ở trên. Ông C và DNTN T5 trình bày là đã thất lạc bản chính hợp đồng thuê ki-ốt ký ngày 15/8/2012 giữa ông K với DNTN T5, do đó Tòa án xét xử vụ án theo các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

Quá trình tố tụng, có thời điểm người đại diện hợp pháp của ông K không thừa nhận ông K ký hợp đồng thuê ki-ốt ký ngày 15/8/2012 với DNTN T5; tuy nhiên, trước khi ủy quyền cho người đại diện (ông Nguyễn Đăng Đ) thì ông K trực tiếp đến Tòa và khai nhận ông là người ký hợp đồng thuê ki-ốt ký ngày 15/8/2012 với DNTN T5 (bút lục số 196) tại địa điểm ghi trong hợp đồng (ki-ốt số M, chợ B). Lời khai của ông K phù hợp với nội dung đơn khởi kiện, yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ; xét chứng cứ đã được thu thập đầy đủ nên Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ngày 04/02/2012, cơ quan U tỉnh Bình Dương có Quyết định số Y/UBND-KTN chấp thuận cho DNTN T5 đầu tư xây dựng chợ B. Ngày 28/8/2012, DNTN T5 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với cơ quan U tỉnh Bình Dương; ngày 10/10/2012, DNTN T5 được cấp Giấy phép xây dựng số G/GPXD.

Nguyên đơn ông K khởi kiện vợ chồng ông C, bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ki-ốt được lập ngày 19/9/2012 là vô hiệu, với lý do: Ông C, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền ki ốt số M, lô B1, chợ B nhưng về pháp lý ông C, bà N không có quyền chuyển nhượng vì chợ B do DNTN T5 làm chủ đầu tư.

Bị đơn ông C, bà N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan DNTN T5 thống nhất trình bày là ông C, bà N là người thuê ki-ốt số M, lô B1, chợ B của DNTN T5. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì ông C, bà N có quyền sang nhượng hoặc cho thuê lại; do đó, khi ông C và bà N sang nhượng lại cho ông K thì DNTN T5 hủy bỏ hợp đồng thuê với ông C, bà N và ký lại hợp đồng thuê với ông K nên yêu cầu khởi kiện của ông K là không đúng nên không chấp nhận.

[3] Đối chiếu giữa lời khai của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ (các bút lục số 02,135,137, 238) thấy rằng:

Ngày 15/8/2012, ông C ký hợp đồng thuê ki-ốt số M và N, lô B1 (chợ B) với DNTN T5; thời hạn thuê là 05 năm, hết 05 năm ông C có quyền ký tái tục hợp đồng, ông C được quyền sang nhượng ki-ốt cho người khác, tiền thế chân ông C nộp cho DNTN T5 40.000.000 đồng.

Ngày 19/9/2012, ông C và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K ki-ốt số M, lô B1, chợ B với giá tiền là 219.000.000 đồng (đã bao gồm tiền thế chân 40.000.000 đồng); ông C và bà N có trách nhiệm giao đúng vị trí ki-ốt và hoàn tất giấy tờ “chính chủ” cho ông K, nếu vi phạm phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận. Cùng ngày 19/9/2012, ông K giao đủ cho ông C và bà N số tiền 219.000.000 đồng và hai bên đến trụ sở DNTN T5 thỏa thuận lại hợp đồng thuê. Cùng ngày 19/9/2012, DNTN T5 ký hợp đồng với ông K về việc cho ông K thuê ki-ốt số M, lô B1, chợ B với điều kiện giống như hợp đồng cho ông C thuê (hợp đồng ghi lùi lại đúng ngày đã ký với ông C là 15/8/2018); hợp đồng thuê ki-ốt ngày 15/8/2012 giữa ông C và DNTN T5 bị hủy bỏ (gạch chéo vào hợp đồng và ghi chú là đã cho ông K thuê lại). Ông K thừa nhận ký lại hợp đồng với DNTN T5 và đã nhận ki ốt nhưng phát sinh tiền rác, tiền điện...(bút lục số 196). Tại biên bản xác minh tại Ban Quản lý chợ B ngày 09/10/2018 (bút lục số 238) thể hiện ông K nhận ki-ốt số M, vào kinh doanh khoảng 04 tháng thì ngừng sử dụng cho đến nay. Như vậy, sự thỏa thuận giữa các bên đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật; hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê ki-ốt giữa vợ chồng ông C, bà N và ông K là phù hợp với thực tiễn, phù hợp với tập quán kinh doanh của người dân. Ông K nài ra lý do “chuyển nhượng ki-ốt” là đã bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền ki-ốt là không đúng với diễn biến thỏa thuận tại hợp đồng đã ký và thực hiện với ông C, bà N, không phù hợp với thực tế. Về ngày ký hợp đồng thuê đất, giấy phép xây dựng sau ngày ký hợp đồng cho thuê ki-ốt: đây chỉ là vấn đề thủ tục giữa nhà nước và DNTN T5; mặt khác, ông K không có yêu cầu tranh chấp về hợp đồng với DNTN T5; án sơ thẩm nhận định nếu ông K có tranh chấp hợp đồng thuê ki-ốt với DNTN T5 sẽ được giải quyết tại một vụ án khác là phù hợp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng tiền sang nhượng ki-ốt là tài sản chung của vợ chồng, ông K, bà H nên cần phải triệu tập bà Hạnh tham gia tố tụng; tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật Hôn nhân và

Gia đình thì tài sản là bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì vợ hoặc chồng đang chiếm hữu có quyền thực hiện giao dịch đối với người thứ ba, do đó không cần phải triệu tập bà H tham gia tố tụng trong vụ án này.

Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là có căn cứ, đúng pháp luật. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Hồ sơ vụ án còn có hợp đồng ký lúc 10 giờ 15 phút tại trụ sở khu phố 2, phường M, thị xã B có nội dung: Vợ chồng ông C, bà N chuyển nhượng ki-ốt số M (ô góc), khu B1, chợ B, Bình Dương cho ông K và chuyển nhượng ki-ốt số N, khu B1, chợ B cho ông Nguyễn Đăng T8; nội dung hợp đồng này hoàn toàn phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng ki-ốt số M mà ông C, bà N đã ký chuyển nhượng cho ông K, riêng ông T8 nhận chuyển nhượng ki-ốt số N không liên quan đến vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông K phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đăng K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0027623 ngày 13/11/2018 của cơ quan C thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa

