

Bản án số: 55/2024/DS-PT

Ngày: 03-4-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Tiến Hiệp

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Nguyễn Việt Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 256/2023/TLPT-DS ngày 23/11/2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2023/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Bà Lâm Thị Tuyết Nh, sinh năm 1984; trú tại: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt); người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1983, cư trú tại: 24 đường 25, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**\*Bị đơn:** Bà Cao Thị Th, sinh năm 1965; trú tại: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (vắng mặt); người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Bùi Gia N, sinh năm: 1976, địa chỉ: số 79, đường Đặng Thai Mai, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân xã B, huyện P; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Q – Chủ tịch UBND xã; địa chỉ: xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

2. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1982; trú tại: Số 134/1 Tô Hiến Thành, phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

\*Người kháng cáo: Bị đơn bà Cao Thị Th

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết Nh trình bày:*

Ngày 20/02/2022, bà nhận chuyển nhượng sạp QC 27 của bà Cao Thị Th tại Trung tâm thương mại B với giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, để bà cho thuê lại và bà Nh đã trả đủ số tiền 300.000.000 đồng cho bà Th vào ngày 20/02/2022. Hai bên đã lập “Hợp đồng đặt cọc” ngày 20/02/2022 (do bà hay đi mua bán đất nên có sẵn mẫu Hợp đồng đặt cọc). Mục đích hai bên làm hợp đồng chỉ để xác nhận bà Th đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng còn về bản chất đây là hợp đồng chuyển nhượng sạp QC 27. Sau khi thanh toán tiền xong thì bà Th giao lại cho bà Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh cá thể của bà Th, 03 hóa đơn đóng thuế của sạp, ngoài ra không có giấy tờ nào khác nữa. Bà Nh chưa nhận sạp, hiện sạp đang bỏ không. Ngày 18/3/2022, bà Nh và bà Th cùng nhau lên UBND xã B để làm thủ tục sang nhượng sạp thì được biết sạp không được phép sang nhượng nên bà Nh yêu cầu bà Th phải chịu trách nhiệm làm sao để sang tên được cho bà nếu không bà Th phải trả lại tiền. Bà Th hẹn khoảng 1-2 năm nữa mới có tiền trả nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng sạp QC 27 được viết dưới hình thức hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022. Buộc bà Th phải trả lại cho bà Nh số tiền 300.000.000 đồng cho bà.

*Bị đơn bà Cao Thị Th trình bày:*

Năm 2004, bà và ông Nguyễn Hùng Th (hộ ông Nguyễn Hùng Th ) có đăng ký với Trung tâm thương mại B 01 sạp bán hàng nằm trong Trung tâm thương mại B là sạp số 27, diện tích 8m<sup>2</sup> (2m x 4m) tại khu vực quây bán thịt heo để kinh doanh thịt heo. Để được sử dụng sạp, vợ chồng bà phải đăng ký và nộp thuế hằng năm với Ban quản lý Trung tâm thương mại B chứ không được giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với sạp đã đăng ký vì sạp do Trung tâm thương mại B xây dựng, thuộc quyền quản lý của Ban quản lý trung tâm thương mại B. Khi vợ chồng bà đăng ký sử dụng sạp thì phía trung tâm không quy định thời hạn sử dụng mà quy định nếu có thay đổi người đăng ký sử dụng sạp hàng thì người sử dụng mới phải liên hệ với Ban quản lý trung tâm thương mại để tiến hành đăng ký lại. Sau khi được cơ quan nhà nước cấp giấy đăng ký kinh doanh theo quy định pháp luật, vợ chồng bà đã thực hiện việc buôn bán thịt heo tại đây. Trong quá trình sử dụng vợ chồng bà thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ đối với Ban quản lý, chưa từng có vi phạm gì.

Năm 2009, bà và ông Th ly hôn. Ông Th giao lại quyền kinh doanh sạp hàng cho bà, bà đã thực hiện việc đăng ký kinh doanh và được Ban quản lý Trung tâm thương mại B đồng ý, bà đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đứng tên bà (Cao Thị Th) để tiếp tục việc kinh doanh thịt heo.

Tháng 02/2022, bà Nh muốn bà nhượng lại quyền được tiếp tục sử dụng, kinh doanh sạp hàng nêu trên cho bà Nh. Bà Th đã đưa toàn bộ giấy tờ đăng ký

kinh doanh và các giấy tờ khác như biên lai đóng thuế cho bà Nh xem để chứng minh bà được quyền kinh doanh, sử dụng sạp hàng. Bà Nh đã xin phô tô các giấy tờ để đi kiểm tra, xác minh thông tin bà cung cấp. Sau khi kiểm tra, xác thực thông tin xong, bà và bà Nh thỏa thuận bà nhượng cho bà Nh quyền được tiếp tục kinh doanh, sử dụng sạp hàng. Việc thỏa thuận này có bản chất là thỏa thuận nhượng lại quyền được đăng ký với Ban quản lý trung tâm để sử dụng sạp hàng QC 27 chứ không phải thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì ngay tại thời điểm bà Nh đề nghị với bà thì bà Nh biết rõ bà không được cấp và không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với sạp hàng này, chỉ có quyền sử dụng sạp bằng hình thức đăng ký với ban quản lý trung tâm thương mại. Do đó trong hợp đồng nhượng quyền sử dụng sạp hàng (hay hợp đồng đặt cọc) do chính tay bà Nh viết có thể hiện rất rõ thông tin pháp lý về giấy tờ đất là “theo nhà nước cấp” tức là bà Nh biết rất rõ quyền sử dụng đất đối với sạp hàng này không phải của bà mà của Ban quản lý trung tâm thương mại B. Hai bên đã thỏa thuận thống nhất: Bà nhượng lại quyền được đăng ký và tiếp tục sử dụng sạp hàng cho bà Nh với giá 300.000.000 đồng. Bà Nh được quyền sử dụng sạp hàng để kinh doanh và có nghĩa vụ đăng ký với Ban quản lý Trung tâm thương mại B để thay đổi người sử dụng sạp và đăng ký kinh doanh đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện nghĩa vụ tài chính: thuế, phí... Sau khi thỏa thuận xong, bà Nh là người lập hợp đồng để làm căn cứ cho việc thỏa thuận nhượng quyền sử dụng sạp hàng. Hình thức hợp đồng là hợp đồng đặt cọc theo mẫu có sẵn của bà Nh nhưng bản chất của hợp đồng này là hợp đồng nhượng lại quyền đăng ký để sử dụng sạp hàng QC 27 tại Trung tâm thương mại B nên nội dung trong hợp đồng mới thể hiện bà Nh đã giao toàn bộ số tiền 300.000.000 đồng cho bà. Do đó Bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q trình bày:*

Ngày 20/02/2022, vợ ông là bà Lâm Thị Tuyết Nh có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Cao Thị Th để nhận chuyển nhượng 01 sạp bán thịt heo ở chợ thuộc Trung tâm thương mại B. Số tiền đặt cọc cũng như giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Bà Nh đã thanh toán đủ tiền cho bà Th và có làm hợp đồng đặt cọc có xác nhận của các bên. Mặc dù, hợp đồng đặt cọc không ghi rõ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng và sang tên sạp nhưng trong thời gian qua bà Nh yêu cầu bà Th thực hiện thủ tục để tiếp tục ký kết hợp đồng sang tên thì bà Th từ chối. Việc ký kết hợp đồng do bà Nh thực hiện nhưng số tiền 300.000.000 đồng này là tài sản chung của hai vợ chồng nên ông đề nghị Tòa án hủy “Hợp đồng đặt cọc” lập ngày 20/02/2022, yêu cầu bà Th trả lại tiền cho vợ chồng ông.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết Nh.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng sạp QC - 27 được viết dưới hình thức Hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/02/2022 giữa bà Lâm Thị Tuyết Nh và bà Cao Thị Th là vô hiệu.

Buộc bà Cao Thị Th phải trả lại cho bà Lâm Thị Tuyết Nh và ông Phạm Văn Q số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2023 bị đơn bà Cao Thị Thuý có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân huyện P, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa Bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản khoản 2 Điều 308 của BLTTDS chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P về quan hệ pháp luật tranh chấp. Các nội dung khác giữ nguyên theo quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo trình bày của các đương sự, danh sách nộp tiền thuê quầy sạp, biên bản xác minh ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện P và các vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định được hộ bà Cao Thị Th có nằm trong danh sách các hộ đã nộp tiền thuê quầy sạp mua bán thịt heo, ký hiệu QC – 27 tại Trung tâm thương mại B ngày 11/5/2013 và thực tế bà Th có kinh doanh mua bán thịt heo tại địa điểm này. Thời điểm này, huyện P chưa thành lập nên việc ký hợp đồng cho thuê quầy sạp tại Trung tâm thương mại B với các tiểu thương do Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện B thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự, Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện P và UBND xã B đều không cung cấp được hợp đồng thuê quầy sạp của bà Cao Thị Th nhưng theo các hợp đồng của các hộ kinh doanh khác tại Trung tâm thương mại B ký kết với Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện B (để tham khảo) thì hình thức giao kết giữa các hộ kinh doanh với Phòng Tài chính- Kế hoạch đều dưới dạng hợp đồng thuê quầy sạp để thực hiện hoạt động kinh doanh, buôn bán. Vì vậy, có căn cứ xác định bà Th là người đã thuê quầy sạp (mặt bằng kinh doanh) ký hiệu QC – 27 tại Trung tâm thương mại B, xã B, huyện P. Trong thời hạn thuê, bà Th lại chuyển nhượng quyền sử dụng sạp thuê cho bà Nh nên khi các bên tranh chấp với nhau về giao dịch này thì cần xác định quan hệ pháp luật tranh

chấp trong vụ án là hợp đồng thuê tài sản (Thuê lại quyền sử dụng, kinh doanh quây sạp tại chợ) mới đúng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết Nh và bị đơn bà Cao Thị Th đều thừa nhận hai bên có giao kết “hợp đồng đặt cọc” với nội dung bà Th bán sạp số QC - 27 tại Trung tâm thương mại B cho bà Nh với giá 300 triệu đồng, bà Nh đã thanh toán đủ cho bà Th tiền 300 triệu đồng. Nguyên đơn bà Nh trình bày lý do hai bên lập văn bản có tên là “hợp đồng đặt cọc” là do bà Nh có làm môi giới mua bán đất nên mang theo mẫu, vì vậy hai bên cùng ký vào mẫu sẵn mục đích là để bà Th xác nhận đã nhận đủ số tiền bà Nh trả. Như vậy, hợp đồng ngày 20/02/2022 dưới tên “hợp đồng đặt cọc” giữa bà Cao Thị Th với bà Lâm Thị Tuyết Nh là hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng, kinh doanh quây sạp ký hiệu QC – 27 tại Trung tâm thương mại B cho bà Nh.

[3] Bị đơn bà Th sử dụng sạp QC – 27 do bà Th được Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện B cho thuê, mục đích kinh doanh thịt heo nên bà Th chỉ có quyền sử dụng sạp để kinh doanh. Theo quy định tại Điều 475 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà Th chỉ có quyền cho thuê lại sạp nếu được bên cho thuê đồng ý. Do đó, việc bà Th chuyển nhượng (cho thuê lại) sạp QC – 27 cho bà Nh khi chưa được phép của cơ quan quản lý chợ là Ủy ban nhân dân xã B (trước đây thuộc quản lý của Phòng Tài chính và kế hoạch UBND huyện B) đã vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng (cho thuê lại) sạp QC - 27 được viết dưới hình thức “hợp đồng đặt cọc” lập ngày 20/02/2022 giữa nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết Nh và bị đơn bà Cao Thị Th vô hiệu. Bà Th thừa nhận đã nhận đủ số tiền nhận chuyển nhượng 300 triệu đồng của bà Nh nên bà Th phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà Nh, ông Q số tiền này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Nh là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bị đơn yêu cầu nếu Tòa án tuyên hợp đồng lập ngày 20/02/2022 giữa nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết Nh và bị đơn bà Cao Thị Th vô hiệu thì nguyên đơn phải trả tiền cho bị đơn do nguyên đơn đã sử dụng sạp QC-27 của bà Th từ ngày thuê 20/02/2022 đến ngày xét xử phúc thẩm 27/3/2024. Nội dung này không được bị đơn yêu từ cấp sơ thẩm và bị đơn cũng không kháng cáo nên không được Hội đồng xét xử xem xét.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị Th.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P;

Căn cứ các điều 117, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết Nh.

Tuyên bố Hợp đồng thuê tài sản (Thuê lại quyền sử dụng, kinh doanh quây sạp) được viết dưới hình thức “Hợp đồng đặt cọc” lập ngày 20/02/2022 giữa bà Lâm Thị Tuyết Nh và bà Cao Thị Th là vô hiệu.

Buộc bà Cao Thị Th phải trả lại cho bà Lâm Thị Tuyết Nh và ông Phạm Văn Q số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì bên phải thi hành 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết Nh không phải chịu. Trả lại bà Nh số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0015931 ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bà Cao Thị Th phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Bà Th phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Th đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016393 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 bị*

*cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.*

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**(Đã ký)**

**Phạm Tiến Hiệp**