

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 78/2022/DS-ST

Ngày: 22/9/2022

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng cơ sở bán trú

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Quang Ngọc Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công – Cán bộ hưu trí.
2. Ông Đoàn Anh Minh – Trưởng phòng Y tế thành phố Thuận An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cảnh Khang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 184/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cơ sở bán trú” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58a/2022/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; nơi thường trú: Thôn 3 xã H, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; nơi tạm trú: Võ Văn H., phường L, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thanh H, sinh năm 1986; nơi cư trú: Ấp 1, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai – là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021), có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1980; nơi cư trú: khu phố P, phường B, thành phố A, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Ông Trịnh Duy T, sinh năm 1970 và bà Trần Thị Th, sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ 3, khu phố D, phường L, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985; nơi cư trú: khu phố P, phường B, thành phố A, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 28/01/2021, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng Cơ sở bán trú TA tại địa chỉ C, khu phố B2, phường G, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Ngày 19/01/2021, bà C đề nghị với tôi là đưa trước 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) để bà C thực hiện thủ tục giấy tờ về việc thay đổi chủ Cơ sở bán trú trước khi ký kết hợp đồng, bà H đồng ý và đã chuyển khoản 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) cho bà C vào ngày 19/01/2021.

Theo nội dung của hợp đồng thì bên bán và bên mua đồng ý sang nhượng Cơ sở bán trú và ôn tập học sinh ngoài nhà trường TA, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Bà H đã đưa tiền cọc cho bà C 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) vào ngày 26/01/2021. Số tiền còn phải thanh toán là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng, bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngày 20/02/2021, bà H đã thanh toán đủ số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho bà C, bà C đã tiến hành giao Cơ sở bán trú và tài sản kèm theo cho bà H và cũng đã ký xác nhận vào biên bản kê khai tài sản và bàn giao.

Bà H được biết bà C đã thuê đất của ông Trịnh Duy T và bà Trần Thị Th để thành lập cơ sở bán trú. Việc bà C cho bà H thuê lại Cơ sở này không có trong hợp đồng giữa ông T và bà C nhưng bà C vẫn cam kết với tôi là vẫn cho thuê lại được và mọi việc bà sẽ làm việc với ông T nên bà H mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Khi bà H đến nhận Cơ sở này được khoảng một tuần thì ông T đã đến tìm để lấy lại đất vì bà H không phải là người trực tiếp thuê đất của ông T, việc cho bà H thuê lại Cơ sở bán trú này là vi phạm điều khoản trong hợp đồng cho thuê giữa bà C và ông T.

Để giải quyết sự việc này, bà H đã yêu cầu bà C làm việc lại với ông T, tuy nhiên bà C không giải quyết và ông T không chấp nhận việc tôi thuê lại quyền sử dụng đất của ông từ bà C. Sau đó khi bà H đề nghị trả lại Cơ sở bán trú và yêu cầu bà C trả lại tiền thì bà C không hợp tác và cố ý tránh né và còn thách thức thưa kiện.

Do đó, bà H đã nộp đơn khởi kiện tôi yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xem xét, giải quyết:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị C ngày 28 tháng 01 năm 2021.

- Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại số tiền 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng) lại cho bà H.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng, biên bản kê khai, bản giao, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bản photo); chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (bản chứng thực); giấy ủy quyền (bản chính).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Duy T và bà Trần Thị Th thống nhất trình bày:

Ngày 23/10/2014, ông T và bà Th có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị C để cho thuê thửa đất số 913 và 397 diện tích 300m², thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê là 3.500.000 đồng/tháng, mục đích thuê là mở trường mầm non, bà C không được cho người khác thuê lại nếu không được sự đồng ý của ông T, bà Th. Tuy nhiên đến ngày 28/01/2021 bà C ký hợp đồng sang lại trường học cho bà Nguyễn Thị H, đến ngày 17/3/2021 khi ông T, bà Th đến thu tiền thuê mặt bằng và thông báo về việc sẽ lấy lại đất thì mới phát hiện sự việc. Không đồng ý với việc làm của bà C vì đã vi phạm hợp đồng thuê nên ông T, bà Th đã yêu cầu bà C trả lại đất nhưng bà C cố tình tránh né, không giải quyết, ông T, bà Th đã nhờ địa phương làm việc buộc bà H trả lại đất cho ông T, bà Th.

Ngày 01/5/2021 bà H đã tháo dỡ và trả lại đất cho ông T, bà Th, ông bà cũng đã hỗ trợ cho bà H số tiền 30.000.000 đồng. Ông T, bà Th thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tài liệu, chứng cứ cung cấp: Không có.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không đến Tòa án làm việc, không trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T vắng mặt không rõ lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền của Tòa án và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu hủy hợp đồng mua bán cơ sở bán trú có địa chỉ tại khu phố B, phường G, thành phố A, tỉnh Bình Dương và yêu cầu trả lại số tiền 380.000.000 đồng. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng mua bán cơ sở bán trú”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Duy T và bà Trần Thị Th có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng, ngày 28/01/2021 bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng cơ sở bán trú và ôn tập học sinh ngoài nhà trường TA để tiếp tục hoạt động tại địa chỉ C, khu phố B2, phường G, thành phố A, tỉnh Bình Dương (theo Quyết định số 1363/QĐ-PGDĐT ngày 20/10/2020 về việc cấp phép tổ chức bán trú và ôn tập học sinh ngoài nhà trường của Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố Thuận An). Sau khi ký hợp đồng, bà H đã giao đủ số tiền mà hai bên thỏa thuận là 350.000.000 đồng (trước đó là 30.000.000 đồng chuyển khoản cho bà C, tổng cộng 380.000.000 đồng) cho bà C. Bà C đã bàn giao mặt bằng, các tài sản khác gồm: 30 bộ bàn ghế tiểu học; 03 cái băng; 02 cái máy lạnh; 01 cái tủ lạnh; 01 cái tivi; 10 cái quạt máy treo tường; 01 cái nồi cơm điện; 25 bàn mầm non; 30 ghế mầm non; camera giám sát; 62 khay đựng cơm (theo giấy kê khai tài sản do bà C liệt kê). Tuy nhiên bà C không thông báo cho ông T, bà Th về việc bán lại cơ sở bán trú cho bà H, dẫn đến việc bị lấy lại nhà và đất, bà H không thể tiếp tục hoạt động cơ sở bán trú. Như vậy, bà C đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình dẫn đến việc bà H không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, việc bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng cơ sở bán trú ký kết ngày 28/01/2021 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.2] Về hậu quả của việc hủy hợp đồng: Căn cứ quy định tại Điều 427 của Bộ luật dân sự khi hợp đồng bị hủy bỏ thì không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo lời khai và tài liệu

chứng cứ nguyên đơn cung cấp thì khi thực hiện việc tháo dỡ để trả lại nhà đất thì bà H vẫn đang bảo quản và cất giữ các tài sản đã nhận từ bà C (bao gồm: 30 bộ bàn ghế tiểu học; 03 cái băng; 02 cái máy lạnh; 01 cái tủ lạnh; 01 cái tivi; 10 cái quạt máy treo tường; 01 cái nồi cơm điện; 25 bàn mâm non; 30 ghế mâm non; camera giám sát; 62 khay đựng cơm), tuy nhiên một số tài sản đã hư hỏng, không rõ nhãn hiệu, không còn sử dụng được khi tháo dỡ, di dời nên bà H tự nguyện thanh toán lại cho bà C với số tiền 15.000.000 đồng đối với những tài sản nói trên là phù hợp, trừ vào số tiền 380.000.000 đồng, như vậy số tiền bà C còn phải trả cho bà H là 365.000.000 đồng. Các bên không có yêu cầu bồi thường về thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Đối với nhà và đất đã được ông T, bà Th nhận lại, ông bà không có yêu cầu độc lập, không có tranh chấp gì với nguyên đơn và bị đơn.

[2.7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Các Điều 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.
- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cơ sở bán trú với bị đơn bà Nguyễn Thị C.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng Cơ sở bán trú TA ký kết ngày 28/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C.

Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 365.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049586 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP.Thuận An;
- Chi cục THADS TP.Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Ngô Quang Ngọc Nhân