

**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: 31/2021/DS-ST

Ngày: 17-12-2021

V/v tranh chấp hợp đồng
sang nhượng quán

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Minh

2. Bà Cao Thị Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Lê Tiến Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 402/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng sang nhượng quán” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Ngọc T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số xx, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Vân L, sinh năm 19XX;

Địa chỉ: Số xx, ấp 1, xã Đ, thành phố S, Đồng Tháp (*Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2019*)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số xx, khóm H, phường A, thành phố S, Đồng Tháp.

(*Bà L có mặt tại phiên tòa; Ông N vắng mặt tại phiên tòa.*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Ngọc T ủy quyền cho bà Lê Thị Vân L trình bày:*

Ngày 04/7/2016 al bà Bùi Ngọc T có hợp đồng thuê một cái quán có sẵn của bà Lữ Tú H, kết cấu quán hai gian, mái lá, nền lót gạch, cát trên diện tích đất 374m² (ngang 11m x dài 34m), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Mục đích thuê để mở quán bán cà phê, ăn uống. Hợp đồng thuê được lập thành văn bản (giấy tay), không có công chứng, chứng thực, thời hạn thuê là 02 năm (từ 04/7/2016 al đến 04/7/2018 al), giá thuê 2.000.000đ/tháng cho năm đầu, năm thứ hai là 2.500.000đ/tháng. Ngoài ra, bà T phải đặt cọc trước cho bà H số tiền 5.000.000đ.

Sau khi thuê, bà T có đầu tư mua sắm các dụng cụ để đi vào hoạt động kinh doanh như: bàn ghế, chén đĩa, nồi cơm điện, bếp gas, tủ lạnh...và xây thêm 1 phòng ở để nghỉ ngơi, tổng chi phí khoảng 40.700.000đ. Hàng tháng bà T đều đóng tiền thuê đầy đủ cho bà H (do cháu bà H là chị Võ Thanh M được bà H giao quản lý nhận).

Khi gần hết thời hạn hợp đồng thuê (khoảng tháng 5/2018), do không có nhu cầu kinh doanh tiếp, nên bà T có nói với ông Nguyễn Thanh N giới thiệu cho ông N vào thuê tiếp quán của bà H, bà T sẽ bán lại toàn bộ đồ đạc, vật dụng trong quán cho ông N để tiếp tục kinh doanh ăn uống thì ông N đồng ý.

Ngày 04/5/2018 al ông N tiến hành ký hợp đồng thuê với chị Võ Thanh M (người được bà H ủy quyền trông coi quán), đến ngày 22/6/2018 dl (tương ứng ngày 09/5/2018 al) bà T và ông N cũng ký hợp đồng sang nhượng lại tài sản trong quán cho ông N và 1 phòng ở do bà T chi phí xây dựng (Theo bảng kê chi phí tổng giá trị là 40.700.000đ), nhưng qua thỏa thuận hai bên bà T đồng ý bớt cho ông N còn 30.000.000đ. Ông N nói số tiền 5.000.000đ bà T đã đặt cọc cho chủ quán trước đây sẽ tính chung vô tiền sang quán. Do đó, số tiền sang nhượng ghi trong hợp đồng là 35.000.000đ, thỏa thuận thanh toán thành 2 đợt: Ông N đã trả lần 1 cho bà T 20.000.000đ ngày 22/6/2018; lần 2 hẹn đến ngày 22/7/2018 sẽ trả số tiền còn lại 15.000.000đ nhưng ông N không thực hiện.

Do không am hiểu về pháp luật nên bà T lấy mẫu hợp đồng có sẵn để điền thông tin mua bán với ông N, nên trong hợp đồng ngày 22/6/2018 có nội dung ghi là sang nhượng quán ngang 10m x dài 30m = 300m² nhưng thực tế là chỉ sang lại các vật dụng, đồ đạc trong quán như bà T trình bày, không mua bán liên quan bất động sản là căn quán do bà H cất sẵn vì bà T không phải chủ quán mà là bà H.

Sau khi sang lại quán, ông N vào kinh doanh một thời gian, sau đó cũng đã sang lại tài sản vật dụng trong quán cho người khác. Nhưng cho đến nay ông N chưa trả số tiền còn lại 15.000.000đ cho bà T.

Nay bà Bùi Ngọc T yêu cầu ông Nguyễn Thanh N trả cho bà T số tiền sang nhượng tài sản trong quán ăn còn lại là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Nguyễn Thanh N vắng mặt nhưng có lời khai trong quá trình giải quyết trình bày:*

Ông N thừa nhận có giao kết hợp đồng sang nhượng quán ngày 22/6/2018 với bà T. Theo ông N phần đất cất quán là của bà Lữ Tú H, trên đất có nhà quán và một phòng ngủ, bà T thuê nhà quán và phòng ngủ của bà H để bán cơm.

Khi bà T gần hết hợp đồng có kêu ông N sang lại của bà T nhà quán và tài sản vật dụng trong quán số tiền 35.000.000đ thì ông N đồng ý. Ông N cũng có hợp đồng thuê quán với chị Võ Thanh M ngày 04/5/2018 al, tiền thuê mỗi tháng là 3.000.000đ. Ông N quản lý, sử dụng quán khoảng nửa tháng thì quán bị đột, ông N định sửa chữa thì chủ quán không cho, nên ông N có yêu cầu trả lại quán cho bà T nhưng bà T không đồng ý. Khoảng 3 tháng sau ông N không bán quán ăn nữa nên sang lại dụng cụ bàn ghế, chén đĩa ... cho bà L với số tiền 12.000.000đ.

Trước đây, khi bà T sang quán cho ông N có nói với ông N bà T chỉ thuê đất của bà H, phần nhà quán, phòng ngủ bà T tự chi phí xây dựng số tiền tổng cộng 60.000.000đ, sau đó bà T cần tiền nên sang lại quán và phòng ngủ cho ông N với giá 35.000.000đ, ông N thấy bà T nói vậy nên đồng ý sang lại nghĩ là sang quán và toàn bộ vật dụng trong quán. Theo hợp đồng ông N đưa trước bà T nhận 20.000.000đ và làm giấy thiếu lại bà T 15.000.000đ. Sau này ông N mới biết nhà quán là do bà H là chủ đất xây dựng, không phải do bà T xây dựng.

Do đó, ông N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Ngọc T. Trường hợp hòa giải thì ông N đồng ý trả cho bà T số tiền 5.000.000đ. Ngoài ra, ông N không có yêu cầu gì trong vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

- Về tố tụng: 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 (HĐXX) nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Đối với ông Nguyễn Thanh N không chấp hành triệu tập của Tòa án là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 16 Điều 70 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Ngọc T. Buộc ông Nguyễn Thanh N trả cho bà Bùi Ngọc T số tiền 15.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bà Bùi Ngọc T tranh chấp với ông Nguyễn Thanh N yêu cầu trả tiền sang nhượng tài sản trong quán ăn mà bà T đã bán cho ông N. Do đó, HĐXX xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng sang nhượng quán” theo như Văn bản hợp đồng hai bên giao kết. Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa bà L có mặt, ông N vắng mặt, bà L đồng ý đề nghị HĐXX tiến hành phiên tòa. HĐXX căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông N theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án bà L và ông N đều thừa nhận hợp đồng sang nhượng quán lập ngày 22/6/2018 đã được ký kết giữa bà T và ông N, có chị Võ Thanh M là người làm chứng. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, ông N đã thanh toán đợt 1 cho bà T ngay khi giao kết hợp đồng số tiền 20.000.000đ, còn lại 15.000.000đ thỏa thuận thanh toán vào đợt 2 ngày 22/7/2018 nhưng đến nay ông N chưa thanh toán. Đây là các tình tiết, sự kiện được hai bên đương sự cùng thừa nhận nên không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[2.2] Qua đó thấy rằng việc ông N thừa nhận còn thiếu bà T 15.000.000đ nhưng cho rằng khi bà T sang nhượng quán là sang toàn bộ căn quán và vật dụng trong quán vì bà T là người xây dựng, tuy nhiên khi quán hư hỏng ông N muốn sửa chữa nhưng không được vì biết là quán của bà H xây, không phải của bà T. Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ thu thập được xác định: Thực tế có việc bà T, ông N giao kết hợp đồng sang nhượng quán. Theo bà T là hai bên chỉ thỏa thuận mua bán các vật dụng trong quán cùng chi phí xây phòng nghỉ ngơi; trong khi ông N cho rằng ngoài vật dụng thì bà T sang luôn căn quán. HĐXX xét thấy lời trình bày của bà T là có căn cứ bởi vì: Qua phân tích chứng cứ cho thấy từ hợp đồng thuê quán của bà H ngày 04/7/2016 al, bà T có mua sắm vật dụng để kinh doanh trong thời gian gần 2 năm và đóng tiền thuê hàng tháng cho bà H. Khi thuê thì bà H đã xây quán sẵn, nên hợp đồng giữa bà T và bà H là thuê quán có sẵn, do đó bà T không phải chủ của tài sản là căn quán mà là bà H.

[2.3] Khi hết hạn hợp đồng bà T liên hệ giới thiệu cho ông N thuê lại quán bà H, sau đó ông N đồng ý và có ký hợp đồng thuê quán với chị M (là người được bà H giao quản lý quán) ngày 04/5/2018 al. Do đó, sau khi ông N thuê được quán thì ngày 22/6/2018 dl (nhằm ngày 09/5/2018 al) tức 5 ngày sau hợp đồng với chị M, ông N đã hợp đồng với bà T để mua lại toàn bộ vật dụng trong quán để phục vụ kinh doanh bán cơm. Điều này phù hợp với các tình tiết cũng như lời khai của người làm chứng là chị M, bà L trình bày là bà L thuê lại quán của chị M và mua lại tài sản trong quán của ông N.

[2.4] Thực tế ông N có lập hợp đồng bằng văn bản để thuê quán với chị M ngày 04/5/2018 al, trong hợp đồng đã có ghi rõ các nội dung thỏa thuận: *Bên A đồng ý cho bên B thuê quán tại địa chỉ xx, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; diện tích quán 374m² (ngang 11m x dài 34m) là một căn nhà quán hai gian bằng lá; thời hạn thuê là 3 năm, mục đích thuê quán sử dụng buôn bán ăn uống, giá thuê 2.500.000đ mỗi tháng.* Do đó, việc ông N cho rằng sau đó tiếp tục ký hợp đồng thuê quán của bà T là không có căn cứ chấp nhận. Đối với việc hợp đồng sang nhượng quán giữa bà T và ông N có nội dung về diện tích đất, HĐXX nhận thấy là do có sự nhầm lẫn trong khi ký kết hợp đồng mua bán vì sử dụng biểu mẫu hợp đồng có sẵn như nguyên đơn trình bày là có căn cứ và phù hợp. Bởi lẽ, bà T

không phải chủ quán và thực tế ông N có ký hợp đồng thuê với chị M sau đó mới hợp đồng sang nhượng (mua bán) vật dụng với bà T.

Từ đó thấy rằng người cho ông N thuê quán là chị M không phải bà T; còn bà T sau đó ngày 22/6/2018 mới hợp đồng bán các vật dụng mua bán mà bà T đã mua sắm để kinh doanh lại cho ông N. Điều này phù hợp với thực tế sự việc là ông N sau khi thuê được quán của chị M thì mới hợp đồng mua các vật dụng của bà T. Mặt khác, việc ông N trình bày cũng không hợp lý, vì trường hợp ông N sang nhượng luôn căn quán của bà T nhưng trong khi hàng tháng ông N vẫn phải trả tiền thuê quán cho chị M là không hợp lý.

[3] Từ những phân tích trên HĐXX thấy rằng: Hợp đồng sang nhượng quán giữa bà T và ông N thực chất là hợp đồng mua bán tài sản, cụ thể: bà T bán cho ông N vật dụng trong quán ăn với giá 35.000.000đ ông N đã giao 20.000.000đ, còn lại 15.000.000đ như ông N thừa nhận. Do vậy buộc ông N có trách nhiệm trả cho bà T 15.000.000đ còn lại là phù hợp quy định của pháp luật. Việc ông N chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền 5.000.000đ là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Điều 430 BLDS 2015 quy định hợp đồng mua bán:

Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán.

Điều 440 nghĩa vụ trả tiền

1. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn, địa điểm và mức tiền được quy định trong hợp đồng.

.....

[4] Qua đó xét ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 430, 440 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Ngọc T;

- Buộc ông Nguyễn Thanh N trả cho bà Bùi Ngọc T số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng người 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 cho đến khi thi hành án xong.

* Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Thanh N nộp 750.000đ án phí DSST.

Hoàn trả cho bà Bùi Ngọc T nhận lại số tiền tạm ứng án phí 375.000đ theo biên lai số 0008411 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày hôm nay tuyên án, nguyên đơn được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đối với bị đơn ông N vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án.

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 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;
- VKSND TP. Sa Đéc;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Trí

