

Bản án số: 242/2024/DSPT

Ngày 02/8/2024

*“V/v Yêu cầu trả tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại;*

*Kiện đòi tài sản; yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận*

*về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;*

*hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

## NHÂN DANH

### NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

#### TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Huyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Huân, bà Lưu Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2024/TLPT-DS, ngày 10 tháng 4 năm 2024. Về việc *“Yêu cầu trả tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại; Kiện đòi tài sản; yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2024/QĐXX-PT ngày 10 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 211/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1984; trú tại: Số 04 đường A, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Nguyễn Vương Thủy T1 (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023); địa chỉ: Số 42 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Vừa là nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Vợ chồng ông Nguyễn Công H, sinh năm 1960, bà Phạm Thị H1, sinh năm 1964; cùng trú tại: Số 25 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Phạm Thị H1 (Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023); có mặt.

3. Vừa là bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Lê Thị Thanh H2, sinh năm 1984; có mặt

3.2 Bà Phan Thị Thanh H3, sinh năm 1993; Vắng mặt.

3.3 Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1987; có mặt

Cùng địa chỉ: Số 05 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.4 Ông Phan Xuân T3, sinh năm 1961; trú tại: Thôn 15, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.5 Ông Nguyễn Công T4, sinh năm 1983; trú tại: Lô 16A, đường G, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1987 (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023); trú tại: Số 05 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

4. Vừa là nguyên đơn và bị đơn: Bà Trần Thị Thanh H4, sinh năm 1963; trú tại: Số 05 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hiện đang chấp hành án tại trại giam Đắk Trung – Bộ công an; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H4: Bà Lê Thị Thanh H2, sinh năm 1984 (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2023); trú tại: Số 05 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền lại của bà H2: Ông Lê Văn Võ T5; trú tại: Số nhà 138/30 đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

5.1 Vợ chồng bà Nguyễn Thanh Kim H5, sinh năm 1989, ông Trần Hữu T6, sinh năm 1978; cùng trú tại: Số 170/3A đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; bà H5 có mặt.

5.2 Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Số 178B đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5.3 Bà Tạ Thị H6 (tên gọi khác: H6'); trú tại: Số A36 đường L2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

5.4. Phòng Công chứng số 1; địa chỉ: Số 04 đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lệ H7 – Chuyên viên Phòng Công chứng số 1; vắng mặt

*Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Phạm Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thùy T.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng vừa là nguyên đơn, bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H trình bày:**

*- Đối với yêu cầu khởi kiện về việc trả tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại:*

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2022 ông H, bà H1 yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Xuân T3, bà Lê Thị Thanh H2, bà Lê Thị Thanh T3, ông Nguyễn Công T4, bà Phan Thị Thanh H3 phải trả tiền thuê nhà 800.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng và tiền thuê đặt trạm phát sóng đã nhận từ Tập đoàn Viettel 120.000.000 đồng. Tổng cộng 1.220.000.000 đồng.

Ngày 22/11/2023 bà H1, ông H rút một phần đơn khởi kiện đối với tiền bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng và số tiền thuê đặt trạm phát sóng đã nhận từ Tập đoàn Viettel 120.000.000 đồng.

Ngày 17/01/2024 bà H1, ông H có đơn xin rút yêu cầu trả tiền thuê nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông H1, bà H đã rút toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ và trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- *Đối với yêu cầu kiện đòi tài sản của bà Trần Thị Thanh H4:*

Vợ chồng bà H1, ông H và bà Trần Thị Thanh H4 có mối quan hệ vay mượn nhiều lần có khoản đã trả, có khoản chưa trả nên đến ngày 24/4/2017 gia đình bà H4 gồm các: bà H4, Lê Thị Thanh T2, Phan Thị Thanh H3 và Lê Thị Thanh H2 lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B; giá chuyển nhượng 152 cây vàng SJC. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 03 năm nếu bà H4 không trả hết số nợ vàng trên thì các bên sẽ chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà H1, ông H.

Do gia đình bà H4 không trả được nợ nên ngày 01/3/2019 các bên lập văn bản thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 9.000.000.000 đồng (viết tắt 9 tỷ), bà H1 đã trả 7.800.000.000 đồng (viết tắt 7,8 tỷ) và cho bà H4 thuê lại nhà đất trong thời hạn 06 tháng, mỗi tháng 20.000.000 đồng. Sau thời gian cho thuê lại nhà đất gia đình bà H4 không thanh toán tiền thuê lại nhà nên vợ chồng bà H1, ông H đã khởi kiện đòi tiền thuê nhà và đòi lại nhà đất, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2019QĐ-ST ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và Bản án phúc thẩm số: 260/2022/DS-PT ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật và đã giải quyết xong các nội dung kiện đòi tiền thuê nhà và đòi lại nhà đất của ông H, bà H1.

- *Đối với yêu cầu phản tố của bà H4, yêu cầu bà H1, ông H phải trả cho bà H4 1.200.000.000 đồng:* Bà H1 xác định khoản tiền trên bà H1, ông H đã trả hết cho bà H4, cụ thể: Ngày 09/3/2019 trả 240.000.000 đồng cho bà H6, 400.000.000 đồng cho bà L, 300.000.000 đồng là khoản nợ của vợ chồng ông Trần Hữu T6, bà Nguyễn Thanh Kim H5 nhận nợ thay cho bà H1 để trả cho bà H4, con gái và con rể của bà H4 là bà Lê Thị Thanh T2, ông Nguyễn Công T4 là người nhận tiền (số tiền này là giá trị còn lại của căn nhà), 20.000.000 đồng là tiền đưa thêm cho bà H4. Tổng cộng 960.000.000 đồng; ngoài ra giữa bà H4 và bà H1 có thỏa thuận bằng miệng bà H1 trả số nợ 240.000.000 đồng trước đó bà H2 mượn giúp bà H1 (không có chứng cứ cung cấp) do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H4 đối với số tiền 1.200.000.000 đồng còn lại.

Bà H1 giải trình đối với chứng cứ gốc (BL 114) do bà H1 giao nộp:

Giấy vay tiền đề ngày 01/3/2019 vợ chồng ông T6, bà H5 có vay của ông T6, bà T2 lúc 10 giờ số tiền 300.000.000 đồng hẹn đến 17h ngày 01/3/2019 sẽ trả; có chữ ký H5, T6, H1 (nội dung này do bà T2 viết); các nội dung còn lại bà H1 viết thêm đều có mặt và được sự đồng ý của bà H4.

Nội dung “*khi nào bán khách sạn... để trả tiền mua khách sạn của bà H4*” do bà H1 viết nhưng toàn bộ nội dung này đã gạch bỏ, hết giá trị và được các bên tính toán lại cụ thể tại phần cuối chứng cứ “*thứ bảy ngày 9/3/2019 tôi đã giao thêm cho gia đình bà H4 = 960 triệu...*” chính là số tiền các bên đã tính toán như trình bày ở trên.

Lý giải về nội dung ghi thêm là: 600.000.000 đồng là của khoản trả cho bà L 400.000.000 đồng, bà H6 200.000.000 đồng (lãi 40.000.000 đồng nhưng không tính) và 360.000.000 đồng là trả tiền của Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương

sự số 41 tổng cộng là 960.000.000 đồng, còn số tiền 240.000.000 đồng là tiền bà H1 mượn của bà H6 cho bà H4 mượn lại; tổng cộng là 1,2 tỷ. Toàn bộ nội dung này đã bị gạch bỏ để các bên tính toán lại nên không còn giá trị, không yêu cầu Tòa án xem xét; chỉ yêu cầu xem xét nội dung viết ngày 09/3/2019 phần cuối chứng cứ.

Đối với ý kiến của bà L và bà H6 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng: Bà H1 cho rằng số tiền cần trừ nợ của bà L và bà H6 đối với bà H4 theo các giấy thỏa thuận mà bà H1 cung cấp là có thật mà nay các bà L, bà H6 không thừa nhận là không đúng, trái đạo đức. Bởi số tiền bà H1 cho bà L và bà H6 mượn tiền để hai bà cho bà H4 mượn, nay các bên thống nhất khấu trừ nợ từ bà H4 qua bà H1 để trừ vào tiền bán nhà tại 05 Đ và được các bên ký kết nên bà H1 không có nghĩa vụ trả nợ cho bà L và H6 số tiền nêu trên nữa. Do đó, bà H1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà H4 về việc buộc vợ chồng bà H1 tiếp tục trả số tiền 1,2 tỷ.

Đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B đã được Tòa án giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật nên gia đình ông bà H1 không có ý kiến gì, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông, bà đã tặng cho con gái tên H5 thửa đất nêu trên.

*- Đối với yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thùy T:*

Ông H, bà H1 không đồng ý với yêu cầu của bà T, với các lý do: Văn bản hợp tác kinh doanh giữa bà H4 và bà T không qua công chứng nên không có giá trị trước pháp luật. Nhà, đất ông H, bà H1 đã nhận chuyển nhượng từ 07 năm trước được pháp luật công nhận quyền sở hữu, hơn nữa khi ông bà mua nhà, phải trả tiền vào ngân hàng Nông nghiệp theo hồ sơ vay thế chấp thửa đất số 237 nêu trên của bà H4, ông T3 không hề có tên bà T. Do đó, ông bà khẳng định bà T không có quyền định đoạt bán hay không bán căn nhà số 05 Đ và càng không có quyền yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Do vợ chồng bà H1 là người trên 60 tuổi nên đề nghị Tòa án miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

**Vừa là nguyên đơn đồng thời là bị đơn bà Trần Thị Thanh H4, trình bày:**

*- Đối với yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thùy T:*

Tại (BL 80) bà H4 tự khai: Nguồn gốc thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B do bà nhận chuyển nhượng. Ngày 18/4/2007, bà H1 và bà T có ký hợp đồng hợp tác làm ăn góp vốn xây dựng khách sạn. Tại thời điểm thỏa thuận thửa đất đang được thế chấp cho Ngân hàng (nội dung này bà T không biết).

Bà H4 và bà T thỏa thuận góp vốn xây dựng khách sạn tại thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m<sup>2</sup> tại số nhà 05 Đ, phường T, thành phố B. Theo đó, bà T góp 1,5 tỷ và hưởng lợi nhuận 20%; bà H4 góp 4,5 tỷ và quyền sử dụng đất thửa 237. Ông T3 chồng bà H4 không tham gia thỏa thuận cũng như giao nhận tiền.

Do bà H4 không trả nợ được Ngân hàng nên vợ chồng ông H (là thông gia) có nói để ông bà trả nợ và các bên lập hợp đồng để bà giữ trong 03 năm trả hết nợ thì bà chuyển lại. Nội dung này bà H4 không nói với bà T vì nghĩ sau khi trả được nợ sẽ lấy bìa về.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T bà H4 đồng ý và yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận ngày 24/4/2017 tại phòng công chứng và hủy GCNQSDĐ thửa 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m<sup>2</sup> tại số nhà 05 Đ, phường T, thành phố B đã được chỉnh lý sang tên cho ông H, bà H1.

- *Đối với yêu cầu của vợ chồng ông H, bà H1 về kiện đòi tài sản:*

Ông Lê Văn Võ T5 người đại diện theo ủy quyền lại của bà Trần Thị Thanh H4 trình bày: Việc các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B giá trị 152 cây vàng SJC trong thời hạn 03 năm. Sau đó, ngày 01/3/2019 các bên thống nhất tạm thời xác định giá trị tài sản là 9 tỷ đồng, bà H1 đã đưa 7,8 tỷ đồng (trong đó cần trừ nợ là 7,2 tỷ đồng, và các bên thỏa thuận do bà H4 cần tiền nên nói bà H1 đưa thêm 600.000.000 đồng, bà H1 chỉ có 300.000.000 đồng nên nợ lại 300.000.000 đồng, do các bên thiếu sự tin tưởng nhau nên để cho vợ chồng bà T2 và vợ chồng bà H5 đứng ra nhận nợ thay thế hiện ở chứng cứ ngày 01/3/2019 và các bên lập biên bản xác định bà H1 còn nợ lại 1,2 tỷ đồng cũng như nội dung ghi âm được nhắc lại số tiền nêu trên rất nhiều lần gia đình bà H4 đã nộp cho Tòa án. Vì vậy, bà H4 có đơn yêu cầu phản tố buộc bà H1, ông H giao tiếp giá trị nhà đất còn thiếu là 1,2 tỷ đồng. Đối với Bản án phúc thẩm số 260/2022/DSPT có hiệu lực pháp luật bà H4 không có ý kiến gì.

Nội dung bà H1 khai tại các chứng cứ (BL114) là do bà H1 tự viết thêm không được sự đồng ý của bà H4. Còn việc bà H1 cho rằng khấu trừ nợ với bà H6, bà Lộc là không đúng và không liên quan đến vụ án này. Nếu các bên phát sinh tranh chấp thì yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác. Việc bà H4 ký dưới mục người làm chứng là xác nhận việc bà T2, ông T4 đã nhận 300.000.000 đồng ngày 09/3/2019 chứ không phải xác nhận nội dung bà H1 viết thêm. Bà H4 là người trên 60 tuổi đề nghị Tòa án miễn án phí cho bà.

**Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T, người đại diện theo ủy quyền của bà T là bà Nguyễn Vương Thủy T1 trình bày:**

- *Đối với yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Ngày 18/4/2007, bà T và bà H4 cùng nhau ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh theo đó bà T góp 1.500.000.000 đồng; bà H4 góp 4.500.000.000 đồng và quyền sử dụng đất số AH 358593 để xây dựng, kinh doanh khách sạn V trên thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, khu dân cư khối 1, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số AH 358593 cấp ngày 16/12/2006.

Ngoài ra, tại Điều 4 hợp đồng có ghi: Bà H4 chỉ thay mặt đứng tên quyền sở hữu khách sạn, mọi việc định đoạt đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu khách sạn buộc phải có sự đồng ý thỏa thuận bằng văn bản của hai bên, bà H4 không được tự ý bán, tặng cho, chuyển nhượng ... cho bên thứ ba với bất kỳ mục đích gì khi chưa hết thời hạn hợp đồng hoặc chưa có sự đồng ý của bên còn lại (là bà T).

Từ đó đến nay, khách sạn vẫn đang hoạt động bình thường. Tuy nhiên, nay bà T được biết bà H4 đã tự ý chuyển nhượng khách sạn V và quyền sử dụng đất số AH 358593 cho ông Nguyễn Công H, bà Phạm Thị H1. Việc bà H4 tự ý chuyển nhượng nêu trên khi chưa hết thời hạn hợp đồng, chưa được sự đồng ý của bà T đã vi phạm hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 18/4/2007, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Vì vậy, bà T đề nghị Tòa án tuyên huỷ văn bản chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: khu dân cư khối 1, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số AH 358593 cấp ngày 16/12/2006 giữa bà Trần Thị Thanh H4, Lê Thị Thanh T2, Phan Thị Thanh H3, Lê Thị Thanh H2 với bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H được ký kết ngày 24/4/2017 tại Phòng công chứng số 1. Tuyên huỷ GCNQSDĐ số CH 668159 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/05/2017 đứng tên ông Nguyễn Công H, bà Phạm Thị H1.

Đối với việc Tòa án yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh lợi nhuận đã nhận: Bà T trình bày (tại BL257) do quan hệ thân thiết nên mọi vấn đề kinh doanh xây dựng khách sạn do bà H4 thực hiện và quản lý giấy tờ. Sau khi bà H4 chấp hành án ông T3 đã thay bà H4 thanh toán lợi nhuận đầy đủ cho bà T.

**Quá trình tham gia tố tụng vừa là bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H2, bà Lê Thị Thanh T2 và cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T4 trình bày:**

- *Đối với vụ kiện “Yêu cầu trả tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại” của ông H, bà H1:* Bà H1, ông H đã rút các yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Đối với vụ kiện “Yêu cầu Kiện đòi tài sản” của ông H, bà H1:*

Đối với thủ tục chuyển nhượng, chỉnh lý biến động đã được giải quyết tại Bản án 260/2022/DSPT ngày 26/12/2022 có hiệu lực pháp luật các bà không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh H4 là đúng đề nghị Tòa án chấp nhận buộc vợ chồng bà H1, ông H trả lại cho bà H4 1.200.000.000 đồng, bởi vì: Tài sản nhà đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B là của ông Phan Xuân T3, bà H4, ông T3 đã ủy quyền cho bà H4 toàn quyền định đoạt và chịu mọi rủi ro.

Sau khi bà H4 và bà H1 lập các văn bản thỏa thuận nhưng bà H4 không trả được nợ nên các bên thống nhất chuyển nhượng thửa đất và xác định giá trị là 9 tỷ đồng. Bà H1 khấu trừ nợ 7,2 tỷ đồng, còn nợ 1,8 tỷ đồng nhưng do bà H4 có khó khăn nên có yêu cầu bà H1 đưa thêm 600.000.000 đồng là 7,8 tỷ đồng. Được bà H1 đồng ý, nhưng do bà H1 chỉ có 300.000.000 đồng tiền mặt để đưa, số còn lại 300.000.000 đồng các bên thống nhất để cho vợ chồng ông T6 (con bà rễ của H1) nhận nợ với vợ chồng bà T2 (con gái bà H4) tại giấy nợ ngày 01/3/2019 (BL 247). Như vậy, là bà H1 còn nợ lại 1,2 tỷ và các bên thống nhất huỷ văn bản thỏa thuận ngày 24/4/2017. Đồng thời lập văn bản thỏa thuận và giấy xác nhận xóa nợ đề ngày 01/3/2019 (BL 136), thỏa thuận với nội dung: Tạm thời định giá tài sản nhà và đất là 9 tỷ đồng, tổng cộng bên B (Bà H4, bà H1, bà T2, bà H2) đã đưa cho bà H1 là 7,8 tỷ đồng; bên A (bà H1, ông H) nợ bên B số tiền 1,2 tỷ đồng. Do bà H1 chưa giao hết tiền nên gia đình bà H2 vẫn quản lý thửa đất từ trước đến nay và cho người dân thuê phòng, mỗi tháng bà H2 đưa cho ông T3 5.000.000 đồng, còn việc ông T3 có đưa cho ai hay sử dụng tiền như thế nào chị em bà H2 không biết.

Về chứng cứ tại BL 114 do bà H1 viết thêm bà T2 không đồng ý, bà T2 xác định chỉ có nội dung vợ chồng ông T6 nợ 300.000.000 đồng và hẹn đến 10h ngày 01/3/2019 sẽ trả là do bà T2 viết để vợ chồng ông T6 ký, nhưng cuối ngày vợ chồng ông T6

không có tiền trả mà đến ngày 09/3/2019 bà H1 thay ông T6 mang tiền đến trả cho bà T2 và yêu cầu bà T2 ký đã nhận đủ số tiền trên vào cuối chứng cứ ngày 01/3/2019 và yêu cầu bà H4 ký người làm chứng, đồng thời yêu cầu bà T2 đưa lại chứng cứ nêu trên cho bà H1. Khi đưa không có các nội dung viết thêm như bà H1 trình bày, việc bà H1 cho rằng có sự chứng kiến của bà H4 là không đúng.

- *Đối với yêu cầu “Hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị Thùy T:* Ban đầu các anh chị em con của bà H4 không biết việc bà H4 có thỏa thuận góp vốn với bà T cũng như việc bà H4 thực hiện các thủ tục thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà H1.

Đến khi bà T khởi kiện bà H4 về việc tiền góp vốn các con của bà H4 mới biết và đồng ý theo phần trình bày của bà H4 không có ý kiến gì.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:** Bà H4 nợ bà L 400.000.000 đồng cụ thể tại giấy cam kết ngày 29/6/2017 có chữ ký của bà H1 và bà H4 về việc cam kết bà H4 bán nhà cho bà H1 thì bà H1 trực tiếp trả cho bà L 400.000.000 đồng (số tiền đã chuyển qua vay có nghĩa là tiền nợ). Việc ký kết này là thỏa thuận ba bên và bà H4 là người viết giấy để các bên ký, bản gốc hiện nay đang do Công an tỉnh lưu giữ để điều tra hành vi phạm tội của bà H4.

Hiện nay số tiền 400.000.000 đồng này bà H4 cũng như bà H1 chưa giao cho bà L. Đối với số tiền này bà L chưa khởi kiện bà H4 bằng vụ án dân sự, khi nào phát sinh tranh chấp bà L sẽ khởi kiện bằng vụ án khác sau.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị H6 trình bày:** Các bên có quan hệ vay mượn đã được giải quyết xong bằng các Bản án, quyết định. Việc bà H1 cho rằng có trả tiền cho bà H4 thông qua tôi số tiền 240.000.000 đồng là không đúng. Bản thân bà H6 chưa bao giờ nhận số tiền 240.000.000 đồng từ bà H1 cũng như khấu trừ nợ với bà H4 số tiền nêu trên. Vì vậy việc bà H1 khai tại Tòa án là không có căn cứ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh Kim H5 trình bày:** Bà là con của bà H1, ông H và cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hữu T6. Bà có ý kiến thống nhất như phần trình bày của bà H1 không bổ sung gì thêm.

**Nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 người đại diện bà Nguyễn Thị Lệ H7 trình bày:** Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ xác định hợp đồng công chứng số 1547, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng số 01, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 24/4/2017 là đúng quy định pháp luật dựa trên sự thỏa thuận của các bên ký kết; đồng thời cung cấp hồ sơ liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**Đối với ông Phan Xuân T3, bà Phan Thị Thanh H3:** Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Phan Xuân T3, bà Phan Thị Thanh H3 nhưng ông T3, bà H3 không tham gia, vì vậy cấp sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai của đương sự đang được lưu trong hồ sơ vụ án. Cụ thể, ông T3 đồng ý với phần trình bày của bà H4, bà H2; yêu cầu vợ chồng bà H1, ông H phải trả số tiền 1,2 tỷ cho bà H4.

**Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

1. Về điều luật áp dụng: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 184, 266, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Thị Thanh H4. Buộc bà Phạm Thị H1 và ông Nguyễn Công H phải trả cho bà Trần Thị Thanh H4 số tiền 1.200.000.000 đồng.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy T về việc yêu cầu hủy văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Thanh H4, Lê Thị Thanh T2, Phan Thị Thanh H3, Lê Thị Thanh H2 với bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H được ký kết ngày 24/4/2017 tại văn phòng công chứng số 1 đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: khu dân cư khối 1, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk, theo GCN QSDĐ số AH 358593 cấp ngày 16/12/2006.

2.3 Đình chỉ giải quyết nội dung tranh chấp “Yêu cầu trả tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại” giữa bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H với bị đơn Lê Thị Thanh T2, Phan Thị Thanh H3, Lê Thị Thanh H2, ông Phan Xuân T3, ông Nguyễn Công T4. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết lại vụ án dân sự theo thủ tục chung quy định tại Điều 218 của BLTTDS.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 19/02/2024 bà Phạm Thị H1, và ông Nguyễn Công H kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh H4 về việc buộc ông H, bà H1 phải trả cho bà H4 1,2 tỷ đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy T về việc yêu cầu hủy văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Thanh H4, Lê Thị Thanh T2, Phan Thị Thanh H3, Lê Thị Thanh H2 với bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H được ký kết ngày 24/4/2017 đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, theo GCN QSDĐ số AH 358593 cấp ngày 16/12/2006; Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 668159 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/5/2017 đứng tên ông H, bà H1.

Ngày 26/02/2024 bà Nguyễn Thị Thùy T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: khu dân cư khối 1, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk, theo GCN QSDĐ số AH 358593 cấp ngày 16/12/2006, giữa bà Trần Thị Thanh H4, Lê Thị Thanh T2, Phan Thị Thanh H3, Lê Thị Thanh H2 với bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H được ký kết ngày 24/4/2017; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 668159 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/5/2017 đứng tên ông Nguyễn Công H, bà Phạm Thị H1.

***Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà H1; không chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Đơn đơn kháng cáo của vợ chồng bà H1, ông H và bà T trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H1, ông H. Thấy rằng: Bà H4 vay tiền của vợ chồng ông H, bà H1 để trả nợ Ngân Hàng nhưng không có khả năng trả nên ngày 14/4/2017 tại Văn phòng Công chứng số 1 gia đình bà H4 gồm: bà H4, bà Lê Thị Thanh T2, bà Phan Thị Thanh H3, bà Lê Thị Thanh H2 là các con bà H4 (viết tắt là gia đình bà H4) lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thửa đất 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224 m<sup>2</sup>, tại số 05 Đ, phường T, thành phố B cho vợ chồng bà H1, ông H đến ngày 05/05/2017 vợ chồng bà H1, ông H được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Tuy nhiên, ngày 24/4/2017 vợ chồng bà H1, ông H và gia đình bà H4 lại lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất trên tại Văn phòng công chứng số 1 với nội dung: Các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 152 cây vàng JSC, ngoài ra còn thỏa thuận trong thời hạn 3 năm thì gia đình bà H4 phải trả cho vợ chồng bà H1, ông H 152 cây vàng JSC, sau khi gia đình bà H4 trả xong 152 cây vàng JSC thì vợ chồng bà H1, ông H phải chuyển nhượng lại nhà đất cho bà H2 là con gái của bà H4, nếu gia đình bà H4 không trả 152 cây vàng thì cả hai bên cùng nhau chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm. Đến ngày 01/3/2019, vợ chồng bà H1, ông H và gia đình bà H4 có văn bản thanh lý chấm dứt văn bản thỏa thuận ngày 24/4/2017 tại Văn phòng công chứng số 1 và lập văn bản thỏa thuận viết tay với nhau với nội dung Khách sạn V tại số 5 Đ (Thửa đất 237) có giá 9 tỷ đồng, vợ chồng bà H1, ông H phải đưa thêm 600.000.000đ, tổng cộng số tiền đã đưa là 7.800.000.000đ (Viết tắt 7,8 tỷ). Vợ chồng bà H1, ông H còn nợ lại 1.200.000.000đ (viết tắt 1,2 tỷ), kể từ thời điểm thỏa thuận thì các bên có trách nhiệm bán khách sạn theo giá thị trường và vợ chồng bà H1, ông H được giữ lại 7,8 tỷ cộng tiền lãi tính theo lãi của Ngân Hàng tính từ ngày 01/3/2019 đến ngày bán khách sạn, số tiền còn lại vợ chồng bà H1, ông H có trách nhiệm giao cho gia đình bà H4 và số tiền 1,2 tỷ vợ chồng bà H1, ông H nợ được xóa bỏ đồng thời còn thỏa thuận “*hai bên thống nhất bà H4 Vẫn ở lại khách sạn và toàn quyền sử dụng cho đến khi bà H1, ông H ký quyền chuyển nhượng cho người khác*”. Tuy nhiên, ngày 29/6/2017, bà H4 và vợ chồng bà H1, ông H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên nhưng do gia đình bà H4 không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận và không trả lại nhà đất nên vợ chồng bà H1, ông H khởi kiện và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2019/QĐ-ST ngày 18/4/2019 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà H4 phải trả tiền thuê

Nhà cho vợ chồng bà H1, ông H là 360.000.000đ và Bản án số 93/2022/DSST ngày 11/8/2022 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, Bản án số 260/2022/DSPT của TAND tỉnh Đắk Lắk đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, ông H về việc buộc gia đình bà H4 phải trả cho vợ chồng bà H1, ông H nhà đất trên. Như vậy, đối với yêu cầu kiện đòi nhà, tiền thuê nhà của vợ chồng bà H1, ông H đã được giải quyết bằng Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu của vợ chồng bà H1, ông H về việc yêu cầu gia đình bà H4 phải bồi thường thiệt hại, tiền cho tập đoàn bưu chính viễn thông Viettel thuê nhà, tiền thuê nhà đã được vợ chồng bà H1, ông H tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện (BL 71, 304). Do đó, Bản án sơ thẩm đã đình chỉ trả lại đơn khởi kiện cho vợ chồng bà H1, ông H là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bà H4 về việc yêu cầu vợ chồng bà H1, ông H phải trả số tiền nhận chuyển nhượng Nhà đất còn nợ 1,2 tỷ, thấy rằng: Các bên thừa nhận tính đến ngày lập văn bản thỏa thuận ngày 01/3/2019 thì bà H4 còn nợ vợ chồng bà H1, ông H 7,2 tỷ, giá nhà đất các bên thống nhất 9 tỷ, bà H4 yêu cầu ông H, bà H1 phải đưa thêm 600.000.000đ, cộng số tiền nợ 7,2 tỷ, mới thành 7,8 tỷ, còn cho vợ chồng bà H1, ông H nợ lại 1,2 tỷ thì các bên mới đồng ý chuyển nhượng nhà đất. Bà H4 thừa nhận đã nhận của vợ chồng bà H1, ông H 300.000.000đ trước khi ký văn bản thảo thuận ngày 01/3/2019, còn 300.000.000đ các bên thừa nhận cùng ngày 01/3/2019 vợ chồng ông T6, bà H5 (là con gái, con rể của vợ chồng bà H1, ông H) ký giấy vay nhận nợ với vợ chồng ông T4, bà T2 (là con gái, con rể của bà H4) đồng thời vợ chồng ông T6, bà H5 cam kết trả số tiền 300.000.000đ cho vợ chồng ông T6, bà H5 trong cùng ngày 01/3/2019, tuy nhiên ông T6, bà H5 không có tài liệu chứng cứ chứng minh trong cùng ngày 01/3/2019 đã thanh toán 300.000.000đ, mà đến ngày 09/3/2019 mới thanh toán. Do đó, mặc dù tài liệu chứng cứ thể hiện ngày 09/3/2019 ông T6, bà H5 trả 300.000.000đ cho vợ chồng ông T4, bà T2 nhưng đây là khoản nằm trong tổng 7,8 tỷ mà các bên xác nhận.

Xét giấy xóa nợ (Bl 134), các bên xác nhận từ 01/3/2019 trở về trước các khoản nợ đã xóa hết. Từ sau ngày 01/3/2019 đến nay, vợ chồng bà H1, ông H không chứng minh được đã trả hết 1,2 tỷ cho bà H4. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H4, buộc vợ chồng bà H1, ông H phải trả 1,2 tỷ đồng là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của vợ chồng bà H1, ông H thấy rằng:

Xét lời khai và các tài liệu chứng cứ do vợ chồng bà H1, ông H trình bày, cung cấp cho rằng đã thanh toán xong cho bà H4 1,2 tỷ, cụ thể: ngày 07/3/2009, bà H4 trả thay cho bà L 400.000.000đ và trả cho bà H6 (H6') 240.000.000đ; ngày 09/3/2019 ông T6, bà H5 trả cho bà T2, ông T4 300.000.000đ; trả trực tiếp cho bà H4 20.000.000đ; trừ 240.000.000đ vào số tiền mà bà H4 nợ tiền thuê khách sạn, sau đó không trừ tiền thuê khách sạn mà trả trực tiếp cho bà H4 là không có căn cứ. Bởi lẽ:

[3.1] Xét đối với số tiền 400.000.000đ thấy rằng: Vợ chồng bà H1, ông H cung cấp giấy xác nhận và cam kết lập ngày 07/3/2019 bản photo (Bl 07, 08 và 25) có chữ ký xác nhận 3 bên gồm bà L, bà H1 và bà H4 đồng thời cho rằng các bên thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ từ bà H4 phải có nghĩa vụ trả cho bà L 400.000.000đ được chuyển sang khấu trừ vào tiền chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà H1, ông H. Tuy nhiên, vợ chồng bà H1, ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ bản gốc để chứng minh và không được bà H4 thừa nhận. Tại cấp sơ thẩm bà L thừa nhận bà

có xác nhận nội dung trên nhưng các bên chưa giao nhận tiền, bà L sẽ khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác với bà H4. Tại BL số 225 (hồ sơ thụ lý 76) thể hiện bà L cung cấp giấy cam kết lập ngày 29/6/2017 nhưng không có bản gốc giao nộp đồng thời giấy cam kết lập trước ngày 01/3/2019 nên không có căn cứ chấp nhận lời khai của bà H1, ông H. Tại cấp phúc thẩm bà L gửi văn bản xác nhận tại cấp sơ thẩm bà khai không đúng, không khách quan và nay xác nhận lại đã nhận tiền 400.000.000đ của bà H1. Tuy nhiên, xét lời khai của bà H1, bà L về việc chuyển giao nghĩa vụ trả nợ không được bà H4 thừa nhận và không cung cấp được tài liệu chứng cứ bản gốc để chứng minh nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận lời khai của ông H, bà H1 có sự thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ giữa ba bên và sau ngày 01/3/2019 vợ chồng bà H1, ông H thay bà H4 đã cho bà L 400.000.000đ là có căn cứ.

[3.2] Xét đối với số tiền 240.000.000đ, thấy: Tại Bl 09 thể hiện ngày 30/11/2018 bà H4 vay 200.000.000đ của bà H1 và số tiền này chuyển từ nợ bà H6 chuyển nợ qua cho bà H1, lúc bán nhà cộng vào trừ nợ cho bà H1. Tuy nhiên, vợ chồng bà H1, ông H không cung cấp được bản gốc, không được bà H4 và bà H6 thừa nhận. Hơn nữa, đây còn là thỏa thuận trước thời điểm 01/3/2019 nên không có căn cứ chứng minh vợ chồng bà H1, ông H trả cho khoản nợ 1,2 tỷ đồng còn lại sau ngày 01/3/2019.

[3.3] Xét đối với số tiền 300.000.000đ ông T6, bà H5 trả cho ông T4, bà T2 vào ngày 09/3/2019, thấy: Đây là khoản được tính tổng trong số tiền 7,8 tỷ mà vợ chồng bà H1, ông H chốt vào ngày 01/3/2019 nhưng đến ngày 07/3/2019 mới trả như nhận định, phân tích tại [2.2].

[3.4] Xét đối với số tiền 20.000.000đ vợ chồng bà H1, ông H trả trực tiếp cho bà H4, thấy rằng: Vợ chồng bà H1, ông H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và không được bà H4 thừa nhận.

[3.5] Xét đối với số tiền 240.000.000đ, thấy: Bà H1, ông H cho rằng do bà H4 chưa trả số tiền thuê khách sạn là 360.000.000đ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2019/QĐ-ST ngày 18/4/2019 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột nên các bên thống nhất khấu trừ là không phù hợp, vì không được bà H4 thừa nhận. Ngoài ra, lời khai của bà H1 không thống nhất, lúc lại khai sau đó không trừ 240.000.000đ tiền thuê khách sạn mà trả trực tiếp cho bà H4 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh và không được bà H4 thừa nhận.

Từ những nhận định trên xét yêu cầu kháng cáo của bà H1, ông H cho rằng đã thanh toán hết số tiền 1,2 tỷ còn lại cho bà H4 và các con bà H4 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy T và vợ chồng bà H1, ông H.

[4.1] Xét yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà H1, ông H với gia đình bà H4 lập ngày 24/4/2017 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, thấy rằng: Ngày 14/4/2017 tại Văn phòng Công chứng số 1 vợ chồng bà H1, ông H và gia đình bà H4 lập hợp đồng sang nhượng nhà đất, ngày 05/05/2017 ông H, bà H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trước đó vào ngày 24/4/2017 vợ chồng bà H1, ông H và gia đình bà H4 lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất có điều kiện, đến ngày 01/3/2019 thì giữa vợ chồng bà H1, ông H và gia đình bà H4 đã lập văn bản thỏa thuận thanh lý chấm dứt văn bản thỏa thuận ngày 24/4/2017 tại Văn

phòng công chứng số 1 (Bút lục 127 Hồ sơ thụ lý 607). Như vậy, trước khi bà T khởi kiện thì văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 24/4/2017 không còn. Đáng lẽ, cấp sơ thẩm phải thông báo cho bà T sửa đổi đơn khởi kiện từ yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà H1, ông H với gia đình bà H4 lập ngày 24/4/2017 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 sang hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất lập ngày 14/4/2017 tại Văn phòng Công chứng số 1 giữa vợ chồng bà H1, ông H và gia đình bà H4 mới đúng, trường hợp bà T không sửa đổi đơn khởi kiện thì đình chỉ trả lại một phần đơn khởi kiện. Xét thấy, văn bản thỏa thuận ngày 24/4/2017 không còn giá trị nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà T nên bà T không có quyền khởi kiện. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là không đúng. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1, ông H, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ giải quyết trả lại một phần đơn khởi kiện của bà T.

[4.2] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 668159 do Sở Tài nguyên môi trường cấp ngày 05/05/2017 cho vợ chồng bà H1, ông H. HĐXX thấy: Ngày 14/4/2017, vợ chồng bà H4 đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B tại Phòng công chứng số 1, đến ngày 05/5/2017 ông H và bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại Bản án số 260/2022/DS-PT ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật tuyên buộc gia đình bà H4 phải trả nhà đất cho ông H, bà H1 nên không có căn cứ để hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà H1. Cấp sơ thẩm xác định Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đã có cung cấp giấy ủy quyền tham gia tố tụng, bản tự khai, tài liệu chứng cứ (Bút lục 112-139 hồ sơ thụ lý số 76), tuy nhiên cấp sơ thẩm không ghi nhận ý kiến của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk trong bản án, cũng như không xem xét đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là có phần thiếu sót nhưng không làm thay đổi nội dung tranh chấp cần rút kinh nghiệm. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà H1 cần sửa án sơ thẩm đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm để đảm bảo giải quyết hết các yêu cầu của đương sự trong vụ án.

[5] Xét kháng cáo của ông H, bà H1 cho rằng bản án sơ thẩm phải đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của bà T vì hết thời hiệu khởi kiện thấy rằng, bà H1, ông H không có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án, do đó yêu cầu áp dụng thời hiệu của ông H1, bà H không được cấp phúc thẩm xem xét là phù hợp với khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự.

[6] Từ nhận định và phân tích trên, xét cần chấp nhận một phần kháng cáo của các vợ chồng bà H1, ông H. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng phân tích trên.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên nên bà H1, ông H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thùy T không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí DSPT.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H, không chấp nhận phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

#### **Tuyên xử:**

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H về việc buộc ông Phan Xuân T3, bà Lê Thị Thanh H2, bà Lê Thị Thanh T2, ông Nguyễn Công T4, bà Phan Thị Thanh H3 phải trả tổng số tiền 1.220.000.000 đồng (tiền thuê nhà 800.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng và số tiền thuê đặt trạm phát sóng đã nhận từ Tập đoàn Viettel 120.000.000 đồng). Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết lại vụ án dân sự theo thủ tục chung quy định tại Điều 218 của BLTTDS.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Thị Thanh H4.

Buộc vợ chồng bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H phải trả cho bà Trần Thị Thanh H4 số tiền 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 668159 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 5/5/2017 cho ông Nguyễn Công H, bà Phạm Thị H1 đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, diện tích 224 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

Đình chỉ trả lại một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy T về việc yêu cầu hủy văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Thanh H4, Lê Thị Thanh T2, Phan Thị Thanh H3, Lê Thị Thanh H2 với vợ chồng bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H được ký kết ngày 24/4/2017 tại văn phòng công chứng số 1 đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: khu dân cư khối 1, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk, theo GCN QSDĐ số AH 358593 cấp ngày 16/12/2006.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), khấu trừ số tiền bà T đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

5. Về án phí:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ trong số tiền đã nộp 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) do ông Nguyễn Minh L1 nộp thay theo biên lai số

AA/2022/0001334 ngày 24/2/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả lại cho bà T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thanh H4 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H số tiền 24.300.000đ (Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số AA/2021/0022970 ngày 05/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thanh H4 số tiền 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Lê Thị Thanh H2 nộp thay theo biên lai số AA/2021/0012816 ngày 05/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí DSPT, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, do bà Nguyễn Vương Thủy T1 nộp thay tại biên lai số: AA/2023/0009601 ngày 13/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên 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, Điều 7, Điều 7a 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:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND T.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS T.p Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

*(đã ký)*

**Lê Thị Thanh Huyền**