

Bản án số: 83/2024/DS-PT

Ngày: 12/4/2024

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Vinh

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2023/TLPT-DS ngày 22/11/2023, về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự số 81/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2024/QĐPT-DS ngày 16/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2024/QĐ-PT ngày 28/02/2024; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 108/TB-TA ngày 25/3/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Ngọc Đ, sinh năm: 1960; Địa chỉ: Số 92 đường N, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: K177/H05/2 đường L, phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thái Ngọc T, sinh năm: 1997; Địa chỉ: K93/4 đường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Số 71 đường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, (*Giấy ủy quyền ngày 06/12/2023 có xác nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như Nga, thành phố Đà Nẵng*). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Xuân P
- Luật sư Công ty Luật TNHH MTV K - Chi nhánh Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 71 đường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1962; Nơi cư trú: Tổ 39 phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Số 14 đường L, phường Tân Chính, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Phi P, Nơi cư trú: Số 1315-1317-1319 đường N, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Số 132 đường L, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm: 1963 và ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1955; Cùng cư trú: Số 92 đường Nguyễn Hữu C, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: K177/H05/2 đường L, phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm: 1990; Địa chỉ: K2/187 đường H, tổ 42 phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.3. Ông Phù Quốc H2, sinh năm: 1981; Địa chỉ: K177 H5/2 đường L, Tổ 32 phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Trần Ngọc Mai T, sinh năm: 1992; Nơi cư trú: Tổ 39 phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Số 14 đường L, phường Tân Chính, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Hiền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* *Theo Đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến ngày 19/10/2022 và ngày 24/4/2023; quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc Đ và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thái Ngọc T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Kim H1 được UBND quận Thanh Khê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 406206, số vào sổ H 03965 ngày 21/11/2007 đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5, diện tích 346,5m² tại thửa đất (12+13+14) B8.2, tờ bản đồ số KT01/1 dự án Liên Chiểu - Thuận Phước, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, trên thửa đất nêu trên bà H1 đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 85,25m² để cho ông Trường (là cháu của bà H1) kinh doanh quán ăn (có hình ảnh bảng hiệu quán và Giấy phép xây dựng kèm theo), cụ thể: 02 phòng ngủ (mỗi phòng ngủ có 01 toilet riêng bên trong), 01 phòng khách, 01 phòng bếp; 01 toilet ở phòng khách, 02 toilet (nam, nữ) ở sân phía trước, sân phía trước được lát gạch men ngoài trời, có tường rào cổng sắt bọc xung quanh, có mái che di động ở

sân phía trước, sân phơi đồ phía sau được lát gạch men và lợp tôn để phơi đồ và rửa chén bát. Khi cháu bà H1 không có nhu cầu kinh doanh nữa thì bà H1 cho ông Nguyễn Thành N thuê toàn bộ nhà đất có hiện trạng nêu trên (riêng bàn ghế và một số vật dụng cũng như cây cảnh có sẵn thì ông N cũng được sử dụng).

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 006092 ngày 21/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kim H1, ngày 20/8/2019 ông C và ông N ký Hợp đồng thuê nhà đất đối với nhà đất tại thửa đất nêu trên do Văn phòng Công chứng Trần Thị Thắm (VPCC) chứng nhận. Diện tích thuê 346,5m² đất và ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 85,25m². Mục đích thuê là kinh doanh quán ăn. Giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng tính từ ngày thuê đến ngày 31/12/2019. Từ ngày 01/01/2020 tiền thuê được điều chỉnh tăng 13%/tháng cho mỗi năm thuê. Thanh toán 03 tháng một lần vào ngày đầu tiên của mỗi kỳ. Ông N đặt cọc trước 300.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc này sẽ được hoàn trả khi hai bên làm thủ tục thanh lý Hợp đồng thuê này theo quy định pháp luật. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 20/8/2019 đến ngày 20/8/2024. Ông C có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo trước 30 ngày nếu ông N không trả tiền thuê, sử dụng tài sản không đúng mục đích, tự ý đục phá coi nói cải tạo phá dỡ nhà, tự ý chuyển đổi cho mượn cho thuê lại tài sản mà không có sự đồng ý của ông C. Ông N được thay đổi cấu trúc căn nhà nếu ông C và chính quyền địa phương đồng ý bằng văn bản. Ông N tự bỏ chi phí xây dựng mà không được bồi hoàn.

Ngày 21/10/2020, ông C, bà H1 và ông N ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được VPCC Trần Thị Thắm công chứng số 002461 quyền số 01 với nội dung: Hai bên đồng ý chấm dứt trước thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ông C, bà H1 đã nhận lại tài sản cho thuê, ông N đã thanh toán đầy đủ tiền thuê. Mọi vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê đã được hai bên giải quyết xong.

Do ông N đã năn nỉ ông C, bà H1 cho phép ông N được sang quán và xin được chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất trước thời hạn, xin chuyển toàn bộ Hợp đồng thuê nhà đất ngày 20/8/2019 và 300.000.000 đồng đặt cọc của ông N qua cho bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà H1 đã đồng ý toàn bộ nội dung Hợp đồng thuê nhà đất ngày 20/8/2019 giữa ông C, bà H1 và ông N. Bà H tự viết vào hợp đồng trên với nội dung: “Tôi tên Nguyễn Thị Ngọc H, là đại diện bên B (bên thuê) theo Hợp đồng số 003687 ngày 21/10/2020 do VPCC Trần Văn Hùng công chứng. Tôi đồng ý với nội dung Hợp đồng thuê nhà đất trên đây”. Như vậy, để được phép sang quán kinh doanh cho bà H và để bà H được thuê nhà đất tại thửa đất số (12+13+14) B8.2 tờ bản đồ số KT01/1 của bà H thì bà H đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng thuê nhà đất ngày 20/8/2019 mà ông C và ông N đã ký kết, có nghĩa là bà H1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo trước 30 ngày nếu bà H không trả tiền thuê, sử dụng tài sản không đúng mục đích, tự ý đục phá coi nói cải tạo phá dỡ nhà, tự ý chuyển đổi cho mượn cho thuê lại tài sản mà không có sự đồng ý của bà H1. Bà H chỉ được thay đổi cấu trúc căn nhà nếu bà Hoa và chính quyền địa phương đồng ý bằng văn bản. Việc

bà Hiền (cũng như trước đây là ông N) tự bỏ chi phí xây dựng sẽ không được bồi hoàn.

Do chưa cập nhật đăng ký tài sản trên đất vào Giấy chứng nhận nên khi chuyển qua cho bà H thuê nhà đất trên thì VPCC Trần Văn Hùng chỉ công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà H nhưng hai bên cũng thống nhất thực hiện theo tinh thần nội dung của Hợp đồng thuê nhà đất giữa bà H1 và ông N ngày 20/8/2019 mà bà H đã ký xác nhận đồng ý ngày 21/10/2020. Như vậy số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng trước đó của ông N thì bà H1 không phải trả lại cho ông N mà được các bên thỏa thuận chuyển thành tiền đặt cọc thuê nhà đất giữa bà H với bà H1 chứ thực tế bà H không đưa cho bà H1 300.000.000 đồng tiền đặt cọc nào cả.

Trong thời gian thuê nhà đất trên thì bà H liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Bà H1 đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở, thậm chí gửi văn bản thông báo về việc thanh toán, thậm chí cả thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhưng bà H không hề có bất kỳ phản hồi nào trong khi vẫn tiếp tục sử dụng tài sản thuê để kinh doanh thu lợi. Số tiền thuê nhà đất từ ngày 21/10/2020 đến ngày 21/10/2021 là 22.600.000 đồng/tháng x 12 tháng = 271.200.000 đồng nhưng bà H chỉ trả cho bà H1 được 5 tháng nên còn nợ lại 7 tháng là 158.200.000 đồng.

Với vi phạm hợp đồng nghiêm trọng như trên nên đến ngày 25/11/2021, tại VPCC Trần Văn Hùng, bà H1 và bà H đã ký Hợp đồng chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số 003888 quyền số 01 ngày 25/11/2021 với nội dung: Hai bên thống nhất thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020. Các bên đã giải quyết xong quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng thuê nêu trên, không tranh chấp, khiếu nại gì và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chấm dứt Hợp đồng.

Sau đó, bà H1 đã ký Hợp đồng tặng cho thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5 (trước đây là thửa đất số (12+13+14) B8.2 tờ bản đồ số KT01/1), địa chỉ: Dự án đường Liên Chiểu - Thuận Phước, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, diện tích 346,5m² đất có Giấy chứng nhận số H03965 do UBND quận Thanh Khê cấp ngày 21/11/2007, đăng ký biến động chủ sở hữu ngày 13/7/2020 cho bà Đ. Ngày 07/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 926146 cho bà Đ tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5, diện tích 346,5m² đất, địa chỉ: Dự án đường Liên Chiểu - Thuận Phước (nay là 1315-1317-1319 Nguyễn Tất Thành), phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê.

Như vậy, kể từ ngày ký Hợp đồng chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số 003888 quyền số 01 ngày 25/11/2021 thì quyền lợi, nghĩa vụ giữa bà H1 và bà H chấm dứt, hai bên không còn liên quan hay có quan hệ pháp luật gì với nhau nữa; kể từ ngày bà Hoa ký hợp đồng tặng cho cho bà Đ thì bà H1 cũng không còn quyền lợi nghĩa vụ gì đối với thửa đất trên.

Tuy nhiên, bà H1, bà Đ và bà H ký Hợp đồng thỏa thuận ngày 25/11/2021 bà Đ sẽ cho bà H tiếp tục thuê nhà đất trên với giá thuê như sau: Từ ngày 30/11/2021 đến ngày 31/12/2022 giá thuê là 22.600.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/01/2023 giá thuê sẽ

được điều chỉnh tăng 12% cho mỗi năm thuê tương ứng. Thanh toán tiền thuê 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Giá thuê chưa bao gồm các khoản thuế. Nên ngày 08/12/2021 bà Đ đến VPCC Trần Văn Hùng ngồi chờ soạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giá cả như trên. Bà Đ, ông H gọi điện; đồng thời bà H đã biết ngày bà Đ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê nhưng bà H không đến VPCC để ký kết. VPCC cho thời gian 03 ngày nếu bà H không đến ký thì họ sẽ hủy bỏ hợp đồng. Sau đó, bà H đưa ra lý do chưa có tiền để trả tiền thuê nhà nên không ra VPCC ký Hợp đồng thuê nhà đất trên của bà Đ. Bà Đ điện thoại thì bà H hứa hẹn qua loa và vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất của bà Đ để kinh doanh nhưng lại không trả tiền thuê nhà đất cho dù bà Đ nhiều lần điện thoại yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà đất, chấm dứt việc thuê nhà đất để trả lại nhà đất cho bà Đ.

Thời gian đây bà Đ phát hiện bà H lợi dụng bà Đ ở xa không trực tiếp quản lý tài sản của mình nên đã tự ý cho ông Nguyễn Phi P thuê lại nhà đất trên của bà Đ để hưởng lợi mà không được sự đồng ý của bà Đ. Bà Đ được biết ông P tự ý sửa chữa lại nhà đất của bà Đ để kinh doanh quán ăn uống Phê Phê mà không có giấy phép kinh doanh vì giữa bà Đ và ông P không hề có hợp đồng thuê nhà đất gì cả. Bà Đ đã làm đơn nhờ Công an phường Thanh Khê Đông giải quyết nhưng họ hướng dẫn liên hệ UBND phường.

Bà Đ đã ủy quyền cho ông Phù Quốc H2 tham gia giải quyết khiếu nại tại UBND phường Thanh Khê Đông về sự việc trên và đã mời các bên lên làm việc nhưng hòa giải không thành vì bà H và ông P không chịu trả lại nhà đất cho bà Đ có Biên bản làm việc, Văn bản số 625/UBND-TP ngày 05/7/2022 về việc giải quyết đơn trình bày của ông Phù Quốc H2. Việc bà H, ông P cấu kết tự ý sửa chữa làm thay đổi cấu trúc nhà, sân vườn, tường rào, cổng ngõ và sử dụng nhà đất của bà Đ tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5 nêu trên, không thanh toán tiền thuê nhà đất cho bà Đ là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đ. Bà Đ đã nhiều lần yêu cầu bà H, ông P trả tiền thuê nhà đất, trả lại nhà đất trên nhưng họ vẫn chây ì, thậm chí thách thức bà Đ.

- Về yêu cầu phản tố của bà H, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Thứ nhất, về tài liệu chứng cứ kèm theo đơn phản tố, bà H không cung cấp bất kỳ tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình là có căn cứ và hợp pháp mà chỉ là lời trình bày chủ quan không có cơ sở pháp lý.

Thứ hai, về nội dung Đơn phản tố: Bà H yêu cầu bà Đ phải “trả cho bà số tiền 450.000.000 đồng, trong đó: Số tiền cọc 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do bà Đáng chiếm giữ trái phép tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền thuê người trông coi quán 50.000.000 đồng” là vô lý, không có chứng cứ bởi lẽ: Theo tài liệu bà Đ cung cấp cho Tòa án thể hiện bà H chậm thanh toán tiền thuê đất cho bà Hoa nên ngày 21/10/2021 bà H1 phải ra Thông báo yêu cầu bà H thanh toán tiền thuê đất còn nợ từ ngày 21/01/2021 đến ngày 21/10/2021 là 158.200.000 đồng trước ngày 05/11/2021, nếu cố tình vi phạm, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, trốn tránh trách nhiệm thì sẽ thực hiện thủ tục chấm dứt hợp đồng thuê, lấy lại tài sản thuê. Trước những bằng

chứng sai phạm như vậy, bà H đã ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Hoa vào ngày 25/11/2021, hai bên thống nhất thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020. Các bên đã giải quyết xong quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng thuê nêu trên, không tranh chấp, khiếu nại gì và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chấm dứt hợp đồng. Như vậy, giữa bà H1 và bà H cũng đã không còn liên quan gì nữa thì làm gì có việc 300.000.000 đồng tiền đặt cọc giữa bà H và bà H1 sẽ giao lại cho bà Đ, giữa bà H1, bà H, bà Đ không hề có bất kỳ thỏa thuận nào về vấn đề này. Bà Đáng không hề giữ số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc nên không thể nói là chiếm giữ trái phép và phải chịu tiền phạt cọc 100.000.000 đồng như yêu cầu vô lý của bà H. Việc bà H yêu cầu bà Đ trả lại cho bà số tiền 50.000.000 đồng do bà H thuê người trông coi quán thì bà Đ không đồng ý vì thực tế không hề có người trông coi quán gì cả chứng minh qua việc tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2023 thì đồ đạc đã bị mất cắp rất nhiều, các vật kiến trúc xuống cấp nghiêm trọng và không có bất kỳ một người nào có trách nhiệm là trông coi quán như lời trình bày của bà H.

- Bà Hiền yêu cầu bà Đ “Đền bù cho bà số tiền 300.000.000 đồng vì bà Đáng vi phạm hợp đồng ngày 25/11/2021 khi bà Đ giữ tiền cọc nhưng không ký hợp đồng cho bà thuê tiếp” thì bà Đ không đồng ý vì bà Đ không hề ký bất cứ hợp đồng thuê nào với bà H vào ngày 25/11/2021. Thực tế, khi bà H và bà H chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đất trước đó giữa hai bà thì thời điểm này bà Đ cũng có nhu cầu cho thuê mặt bằng tại 1315-1317-1319 Nguyễn Tất Thành nên bà đồng ý cho bà Hiền tiếp tục thuê nhà đất trên với nội dung như trên. Bà Đ đã đến VPCC Trần Văn Hùng ngồi chờ soạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng bà H không đến. Sau đó bà H đưa ra lý do chưa có tiền để trả tiền thuê nhà nên không ra VPCC ký Hợp đồng thuê nhà đất trên. Bà Đ điện thoại thì bà H hứa hẹn qua loa và vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất của bà Đ để kinh doanh thu lợi nhưng lại không thanh toán tiền thuê nhà đất dù bà Đ nhiều lần điện thoại yêu cầu bà H thanh toán tiền thuê nhà đất, chấm dứt việc thuê nhà đất để trả lại nhà đất cho bà Đ.

- Bà Hiền không ra VPCC ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Đ thì làm gì có chuyện bà H đặt cọc 300 triệu đồng cho bà Đ. Rõ ràng bà H lợi dụng bà Đ ở xa nên đã chiếm đất, chiếm nhà của bà Đ rồi tự ý sửa chữa để kinh doanh, cho người khác tự thuê tự sửa không được sự đồng ý của bà Đ, đã vậy bà H lại không thanh toán tiền thuê cho bà Đ và cũng không muốn trả tài sản thuê cho bà Đ trong suốt một thời gian dài mà còn nói ngược ngạo là bà H phải thuê người trông coi. Hành vi ngang ngược, gian trá này của bà H đã gây tổn thất cho bà Đ về mọi mặt, cụ thể là tiền thuê nhà, thiệt hại do tài sản bị hư hỏng.

- Bà Hiền yêu cầu bà Đ “Bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 400.000.000 đồng để bà đền bù cho ông P vì bà Đ không ký lại hợp đồng thuê đất và do lỗi của bà Đ cố tình chiếm đoạt số tiền cọc nên bà phải cho ông P thuê lại, tu bổ quán...”. Việc bà H và ông P cho thuê nhà đất như thế nào thì bà Đ hoàn toàn không biết, ngược lại với sự trình bày này của bà H thì càng chứng minh được việc bà H tự ý cho người khác

thuê và sửa chữa nhà đất của bà Đ mà không được sự đồng ý của bà Đ. Do đó, bà Đ không chấp nhận việc bà H đòi 400.000.000 đồng tiền đền bù cho ông P như bà H trình bày, ngược lại bà H, ông P phải liên đới bồi thường cho bà Đ về việc tự ý làm thay đổi tài sản thuê mà không được sự chấp nhận của bà Đ.

- Bà Hiền yêu cầu bà Đ “Đền bù cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng do bà Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn 04 năm (mỗi năm 300.000.000 đồng) vì bà đã bỏ ra 1.500.000.000 đồng, gồm 620.000.000 đồng sang quán từ ông Nguyễn Thành Nguyên; 880.000.000 đồng tu bổ, sửa chữa quán”. Do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên bà Đ có quyền yêu cầu chấm dứt việc cho thuê. Lỗi dẫn đến việc chấm dứt việc cho thuê hoàn toàn là do bà H gây ra nên bà Đ không đồng ý hỗ trợ cho bà H bất kỳ khoản tiền nào.

Bà H cho rằng bà H không thuê nhà của bà Đ là mâu thuẫn vì chính bà H đã căn cứ hợp đồng thỏa thuận giữa bà Đ, bà H, bà H1 ngày 25/11/2021 thì bà H đã sử dụng nhà đất của bà Đ và ký hợp đồng cho ông Phi thuê lại nhà đất của bà Đ. Nếu bà H cho rằng không thuê nhà của bà Đ thì tại sao lại tự ý chiếm giữ nhà của bà Đ và cho người khác thuê lại.

Với những phân tích trên, bà Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H mà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ tiền thuê nhà đất tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Dự án Liên Chiêu - Thuận Phước (nay là 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành), phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 926146 được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/12/2021 cho bà Đỗ Thị Ngọc Đ (trước đây là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 406206 UBND quận Thanh Khê cấp ngày 21/11/2007 cho bà Nguyễn Thị Kim H1) tính từ ngày 30/11/2021 đến ngày 26/9/2023 là 22.600.000 đồng x 21 tháng 25 ngày = 490.420.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Phi P tháo dỡ, di dời vật kiến trúc do bà H, ông P tự ý xây dựng, sửa chữa để kinh doanh quán ăn Phê Phê ra khỏi thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 có địa chỉ như trên vì không được sự đồng ý của bà Đ để trả lại nguyên trạng nhà đất ban đầu cho bà Đ; đồng thời phải liên đới bồi thường thiệt hại do nhà cửa, sân vườn, tường rào, cổng ngõ, cây cảnh bị đập phá, làm hư hỏng, làm mất mát với tổng số tiền 243.750.000 đồng, cụ thể: 02 phòng ngủ là 160.000.000 đồng, sân lát gạch hoa là 31.000.000 đồng, tường rào sắt, cổng sắt là 12.750.000 đồng và cây cảnh là 40.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Phi P trả lại cho bà Đỗ Thị Ngọc Đ ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 85,25m², diện tích đất là 346,5m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 có địa chỉ như trên.

** Theo Đơn phản tố, văn bản trình bày ý kiến các ngày 18/12/2022, ngày 18/02/2023 và ngày 30/8/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Vào ngày 20/8/2019 ông Nguyễn Thành N có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 4760 tại VPCC Trần Thị Thắm với ông C và bà H1 để thuê quyền sử dụng đất tại địa chỉ 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, TP Đà Nẵng. Đồng thời, cùng ngày, ông N cũng ký Hợp đồng thuê nhà và đất với ông C để thuê căn nhà cấp 4 trên địa chỉ đất này. Trong cả hai hợp đồng này đều hướng đến đối tượng thuê là nhà và đất tại địa chỉ 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Đà Nẵng bên thuê có đặt cọc cho bên cho thuê số tiền cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 20/8/2019.

Đến ngày 06/10/2020 bà H có đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng để thoả thuận sang lại tất cả vật dụng trong quán nhậu Cá Trix tại địa chỉ 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, TP Đà Nẵng và quyền thuê đất tại địa chỉ trên có thời hạn 05 năm kể từ tháng 10/2020. Trong đó tiền sang lại các vật dụng quán nhậu là 620.000.000 đồng, tiền đặt cọc thuê đất là 300.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận bà H sẽ chuyển tiền đặt cọc thuê đất cho ông N và ông N sẽ không nhận lại tiền từ chủ đất mà tiền đặt cọc của ông N cho chủ đất sẽ trở thành tiền đặt cọc của bà H. Khi nào kết thúc hợp đồng thuê thì bà H được nhận tại tiền đặt cọc 300 triệu đồng từ chủ đất.

Ngày 21/10/2020 ông N có ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2461 tại VPCC Trần Thị Thắm với ông C và bà H1 để thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 4760 ngày 20/8/2019.

Cùng ngày 21/10/2020 bà Nguyễn Thị Ngọc H có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 003687 tại VPCC Trần Văn Hùng với bà H1 để thuê quyền sử dụng đất tại địa chỉ 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, TP Đà Nẵng với thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/12/2020. Hợp đồng cũng đề cập giá thuê, tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và nhiều điều khoản khác.

Thực hiện hợp đồng thuê, bà H tiến hành kinh doanh quán nhậu tại địa điểm trên. Tuy nhiên năm 2020, 2021 là năm dịch Covid-19 bùng phát mạnh trên cả nước và địa bàn thành phố Đà Nẵng. Trong thời gian này thành phố Đà Nẵng đã nhiều lần thực hiện hạn chế đi lại, thực hiện chính sách không bán hàng tại chỗ thậm chí là thực hiện quy định “*ai ở đâu thì ở đó*” công dân không có công vụ thì phải ở yên trong nhà hàng tháng trời. Theo quy định pháp luật thì đây là một trong những trường hợp bất khả kháng. Trong thời gian thuê gần 01 năm từ lúc ký hợp đồng thuê đến lúc hai bên thoả thuận chấm dứt Hợp đồng thuê (để hỗ trợ cho bà H1 thực hiện việc tặng cho lô đất này cho bà Đỗ Thị Ngọc Đ) thì bà H gần như không kinh doanh được gì mặt dù ngoài tiền sang quán còn đã đầu tư rất nhiều tiền để sửa sang lại quán (tổng cộng khoảng 2 tỷ đồng). Việc thuê quán nhưng không thể kinh doanh được do dịch bệnh và tuân thủ theo các quy định của nhà nước là thuộc trường hợp bất khả kháng. Tuy nhiên, bà H cũng đã có thiện chí, cố gắng thanh toán cho bà H1 được 05 tháng tiền thuê đất với số tiền 113.000.000 đồng.

Vào thời điểm tháng 11/2021, bà H1 muốn thực hiện việc tặng cho đối với lô đất đang cho bà H thuê tại địa chỉ 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, việc tặng cho không thể thực hiện được do bà H1 đang ký

hợp đồng cho thuê đất với bà H. Để thuận tiện cho việc tặng cho thì phải làm Hợp đồng thanh lý hợp đồng cho thuê đất đã công chứng với bà H tại VPCC Trần Văn Hùng thì mới thực hiện việc tặng cho được. Cho nên vào ngày 25/11/2021 bà Đáng, bà H1, ông H2 có đến quán gặp bà H và ông Mai Hoàng Trường (là người làm trong quán) để nhờ bà H ra công chứng Hợp đồng thanh lý hợp đồng cho thuê đất đã công chứng để bà H1 làm thủ tục tặng cho bà Đ. Vì nghĩ là chỉ hỗ trợ giúp thủ tục để bà H1 tặng cho bà Đ còn việc bà H thuê đất vẫn tiếp tục nên bà H không lấy lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Bà H1 cũng nói rằng sẽ giao lại số tiền này cho bà Đ, sau khi bà Đ ra sổ sang tên thì sẽ ký lại hợp đồng thuê với bà H. Để đảm bảo thực hiện cam kết này thì bà Hiền, bà Đáng, bà Hoa đã lập Hợp đồng thoả thuận (viết tay) ngay tại VPCC Trần Văn Hùng với nội dung sau khi sang tên bà Đáng sẽ tiếp tục ký hợp đồng lại với người thuê là bà Nguyễn Thị Ngọc H. Thực chất việc bà H ký Hợp đồng chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2021 tại VPCC Trần Văn Hùng là để hỗ trợ bà H1 thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đ chứ hai bên không chấm dứt Hợp đồng thuê này (Lưu ý rằng: Việc tặng cho đất trong trường hợp này là bình thường vì bà H1 và bà Đ là hai chị em ruột). Và tại gạch đầu dòng số ba Điều 6 mục 2 của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3687 cũng đã quy định về quyền của bên B (tức bà H) *“Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thoả thuận với bên A, trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu tài sản”*. Và thực tế tại thời điểm thuê bà H đã bỏ vốn khoảng 2.000.000.000 đồng sang lại quán và sửa sang quán để kinh doanh. Trong gần 1 năm kinh doanh thì gặp dịch Covid không thể kinh doanh được, không có doanh thu. Bà H cũng chưa tìm người để sang lại quán (trong trường hợp muốn ngừng kinh doanh) thì không có lý do gì bà H lại thoả thuận chấm dứt hợp đồng thuê cả. Và thực tế không hề có việc chấm dứt hợp đồng, bà H vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng không hề có việc dừng kinh doanh hay trả mặt bằng gì cả.

Nhưng sau đó bà Đ đã trở mặt và yêu cầu bà H phải đưa thêm cho bà 60.000.000 đồng thì bà Đ mới ký lại hợp đồng cho thuê, mặc dù trước đó không hề có thoả thuận về số tiền này trong khi bà Đ đang giữ số tiền đặt cọc 300 triệu đồng của bà Hiền từ bà H1 chuyển sang. Bà Đ cho rằng bà H còn nợ 60.000.000 đồng tiền thuê nhưng tại thời điểm thực hiện các thủ tục chấm dứt Hợp đồng thuê với bà H1 thì bà H1 không có yêu cầu này, hai bên tuy không có thoả thuận cụ thể bằng văn bản nhưng đều thống nhất chung với nhau tinh thần là trong thời kỳ dịch bệnh thì việc miễn giảm tiền thuê tạo điều kiện cho nhau vì sự kiện bất khả kháng là điều bình thường. Đồng thời, bà Đ mới bắt đầu cho thuê từ ngày 25/11/2021, nên các khoản tiền thuê trước đó của bà H1 thì bà Đ không có thẩm quyền/tư cách để yêu cầu thanh toán. Sau khi đăng ký biến động đất sang cho bà Đ, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà Đ ký lại hợp đồng như thoả thuận, nhưng bà Đ cố tình chây ỳ không thực hiện. Do đó, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà Đ nếu không cho thuê thì trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 300 triệu đồng nhưng bà Đ không thực hiện.

Rõ ràng từ thời điểm 25/11/2021, tuy bà Đ chưa ký kết Hợp đồng mới với bà H nhưng thoả thuận viết tay của bà H1, bà H và Bà Đ về việc bà H được quyền thuê lại mặt bằng với bà Đ đã phát sinh hiệu lực pháp lý, nội dung Hợp đồng thuê đất giữa

bà Đ và bà H là theo đúng nội dung Hợp đồng thuê đất giữa bà H1 và bà H; bà Đ là người tiếp quản số tiền cọc và có trách nhiệm duy trì hiệu lực thời gian thuê đến ngày 01/12/2025.

Ngày 08/12/2021, bà Đ do đang sống ở Hoa Kỳ nên đã làm giấy uỷ quyền cho ông Phù Quốc H2 để quản lý, sử dụng, cho thuê... đối với lô đất tại địa chỉ 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Đà Nẵng. Ngày 04/01/2022, bà Hiền đã nhắn tin với ông H2 thống nhất tìm người sang lại quán và bà lấy lại số tiền cọc 300 triệu đồng, ông H2 đã nhắn tin trả lời đồng ý với đề xuất của bà H. Ngoài trao đổi với ông H2, bà H cũng nhiều lần nhắn tin cho bà Đ thông báo việc bà H sẽ cho thuê lại mặt bằng nhưng bà Đ trả lời có gì thì làm việc với ông H2 (vì đã uỷ quyền) và không phản đối việc bà H cho thuê lại mặt bằng. Sau đó bà Đ đã chặn liên lạc với bà H.

Suốt thời gian này đến khoảng tháng 4/2022 ông H, bà Đ liên tục lần tránh không ký lại hợp đồng hoặc không trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà H mặc dù bà đã nhiều lần yêu cầu. Cuối tháng 4/2022, để tháo gỡ khó khăn kinh tế, bà Hiền đã cho ông P thuê lại quán để kinh doanh đây là việc làm không trái với quy định của Hợp đồng thuê đất và phù hợp với tinh thần trao đổi giữa bà H và ông H2, cũng như bà Đ biết nhưng không phản đối. Ông P đã đầu tư thêm 400.000.000 đồng để tu sửa lại quán. Suốt quá trình ông P sửa sang lại quán thì ông H2, bà Đ không đến tuy nhiên đến khi quán bắt đầu hoạt động thì ông Huy đã kéo người đến để tranh chấp và yêu cầu ngừng kinh doanh. Và sau đó ông H2 đã có đơn gửi UBND phường Thanh Khê Đông để yêu cầu giải quyết tranh chấp. Theo đó, ông H2 đơn phương muốn chấm dứt hợp đồng lấy lại mặt bằng vì hai lý do chính như sau: (i) bà H thiếu tiền thuê 60.000.000 đồng và (ii) Bà H tự ý cho ông P thuê lại không được sự đồng ý của bà Đ. Đối với hai lý do này, như đã phân tích ở trên thì đây đều là những cái có chứ không phải là hành vi vi phạm hợp đồng của bà Hiền đến mức bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đây là hành vi vi phạm hợp đồng và đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật của ông H2 (bà Đ).

Xuyên suốt quá trình trao đổi làm việc và tại Biên bản làm việc ngày 04/07/2022 của UBND phường Thanh Khê Đông ông H2 là người được bà Đ uỷ quyền quản lý, sử dụng, cho thuê... lô đất 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành đều thừa nhận bà Đáng là người đang giữ số tiền cọc 300.000.000 đồng của bà H và số tiền này vẫn chưa trả cho bà H, mặc dù bà Đ không thực hiện việc ký lại hợp đồng cho thuê với bà H. Do đó, có đầy đủ cơ sở để khẳng định hiện nay bà Đ là người đang giữ 300.000.000 tiền cọc của bà H.

Đối với những yêu cầu khởi kiện của bà Đ, bà H có ý kiến:

- Việc bà Đ yêu cầu bà H phải thanh toán 10 tháng tiền thuê nhà từ ngày 30/11/2021 đến ngày 26/9/2023 là 22.600.000 đồng x 21 tháng 25 ngày = 490.420.000 đồng là không có cơ sở. Bà Đ đã không thực hiện thỏa thuận tiếp tục ký hợp đồng cho bà H thuê đất. Trong suốt quá trình này bà H cũng đã ngừng kinh doanh và yêu cầu bà Đ trả lại tiền đặt cọc. Việc bà Đ cố tình chiếm giữ số tiền đặt cọc còn gây cho bà

H nhiều thiệt hại phát sinh. Những yêu cầu về thiệt hại sẽ trình bày sau. Nên bà H đề nghị bác yêu cầu khởi kiện này của bà Đ.

- Đối với yêu cầu buộc bà H và ông P tháo dỡ, di dời vật kiến trúc và liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng bà H có ý kiến như sau:

+ Đối với yêu cầu buộc bà H và ông P tháo dỡ, di dời vật kiến trúc: Khi bà Đ không chịu ký hợp đồng cho thuê với bà H thì vào ngày 04/01/2022 sau khi đã quá mệt mỏi, bà H đã thông báo với bà Đ và ông H2 về việc yêu cầu trả lại cho bà số tiền cọc 300.000.000 đồng, đồng thời sẽ bàn giao lại mặt bằng. Tuy nhiên, sau khi ông H2 đã đồng ý trả lại tiền cọc thì sau đó lại trì hoãn việc trả lại tiền cho bà H, ông H2 và bà Đ liên tục đùn đẩy cho nhau, lẩn tránh không trả lời cho bà H. Và sau đó dẫn đến việc bà H đã cho ông P thuê lại quán. Cần phải nói thêm rằng việc bà H cho thuê lại quán thì bà H cũng đã nhiều lần nhắn tin, gọi điện để thông báo cho ông H2 và bà Đ biết. Việc ông H2 là đại diện hợp pháp của bà Đ trong việc quản lý thực hiện việc cho thuê mặt bằng và bà Đ nhận được tin nhắn nhưng im lặng không phản đối, khẳng định giao cho ông H2 quyết định tức là đồng tình với việc bà H cho thuê lại quán. Việc cho rằng bà H tự ý cho thuê là không đúng. Mãi đến khi ông P bỏ tiền sửa sang lại quán và đi vào hoạt động thì ông H2 và bà Đ mới đến tranh chấp, yêu cầu ngừng kinh doanh. Việc này rõ ràng đã gây thiệt hại rất lớn về tài chính và uy tín của bà H và ông P. Cho nên bà H và ông P sẽ sẵn sàng tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trả lại mặt bằng cho bà Đ nhưng với điều kiện bà Đ phải trả lại tiền cọc, đền bù thiệt hại cho bà H và ông P do hành vi vi phạm pháp luật của mình. Câu hỏi đặt ra: là nếu bà Đ có tranh chấp với bà H liên quan đến việc tiền thuê đất và cho thuê lại quán thì tại sao không có thông báo nhắc nhở đề nghị khắc phục hoặc phản đối với bà H như thỏa thuận của Hợp đồng mà lại đợi đến khi ông P vào thuê lại quán thì lại ngăn cản và tuyên bố chấm dứt hợp đồng với bà H. Đây rõ ràng là hành vi có tính chất thiếu thiện chí, vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận của bà Đ đối với bà H, cố tình chiếm dụng tiền cọc và còn tiếp tục gây thiệt hại cho bà H.

+ Đối với yêu cầu liên đới bồi thường số tiền 243.750.000 đồng: Khi bà Hiền ký hợp đồng thuê với bà H1 thì chỉ có 01 ngôi nhà cấp 4, có bốn bức tường, nhà đã xuống cấp, hư hỏng, dột nát trầm trọng. Chính bà H đã là người bỏ tiền ra để tu sửa, nâng cấp lại ngôi nhà này là phù hợp với mục đích thuê đất của bà H, Bà H đã biết và không phản đối. Việc bà Đ yêu cầu bà H và ông P liên đới bồi thường số tiền này là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện này của bà Đ.

+ Đối với yêu cầu buộc bà H và ông P trả lại cho bà Đ ngôi nhà cấp 4 và đất tại địa chỉ 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành: Như đã trình bày ở trên bà H và ông P sẽ sẵn sàng tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trả lại nhà và đất cho bà Đ nhưng với điều kiện bà Đ phải trả lại tiền cọc, đền bù thiệt hại cho bà H và ông P do hành vi vi phạm pháp luật của mình.

Việc bà Đáng nêu trong đơn khởi kiện là bà H và ông P cho những đối tượng xâm trở không rõ lai lịch đứng dàn hàng trước nhà đất của bà để bà không thể vào nhà, đó là hành vi vu khống trắng trợn. Yêu cầu bà Đ phải cung cấp chứng cứ chứng

minh nội dung này, nếu không phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi vu khống của mình.

Do bà Đ đã cố tình vi phạm hợp đồng đã thoả thuận với bà H ngày 25/11/2021 nên bà H yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc bà Đ:

- Trả cho bà H số tiền 450.000.000 đồng trong đó số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, số tiền lãi phát sinh do bà Đ chiếm giữ trái phép tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền thuê người trông coi quán trong suốt thời gian phải đóng cửa là 50.000.000 đồng.

- Đền bù cho bà H số tiền 300.000.000 đồng vì bà Đ vi phạm hợp đồng ngày 25/11/2021 khi bà Đ giữ tiền cọc nhưng không ký hợp đồng cho thuê.

- Bồi thường cho bà H số tiền 400.000.000 đồng để bà H bồi thường lại cho ông P. Số tiền này là số tiền ông P đã bỏ ra để đầu tư tu sửa lại quán để kinh doanh nhưng sau đó đã bị ông H2 và bà Đ ngăn cản không cho kinh doanh từ đó đến nay, gây thiệt hại hoàn toàn cho ông P. Mặc dù việc bà H cho ông P thuê là lỗi do bà Đ cố tình chiếm dụng tiền đặt cọc của bà H và trước khi ông P tu sửa quán thì bà H cũng đã thông tin cho bà Đ đã biết việc thuê này nhưng bà Đ và ông H đều không có ý kiến, mà không có ý kiến tức là đồng ý với việc này.

- Đền bù cho bà H số tiền 1.200.000.000 đồng vì bà H đã bỏ ra số tiền 1.500.000.000 đồng để đầu tư thuê trong vòng 05 năm, gồm: 620.000.000 đồng để sang quán và 880.000.000 đồng để tu bổ lại quán, mua bàn ghế mới, làm phòng VIP và kho chứa hàng toàn bộ bằng kính cường lực, nhôm, lắp máy điều hoà, làm bảng hiệu, hệ thống lọc khí và hồ kính để nuôi các loại hải sản sống, mua sắm cải tạo toàn bộ hệ thống bếp, lắp đặt camera, nâng mái che, thay bạt mới... nhưng bà Đ lấy lại mặt bằng trước 04 năm.

Tổng cộng bà Đ phải trả cho bà H số tiền 2.350.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Phi P đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng, lấy lời khai nhưng vắng mặt suốt quá trình tố tụng vụ án nên không có bản tự khai.*

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

+ Tại Văn bản trình bày ý kiến các ngày 30/12/2022, ngày 24/6/2023 bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 21/11/2007 UBND quận Thanh Khê cấp GCN số H03965 đối với thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5, diện tích 346,5m² tại thửa đất (12+13+14) B8.2 tờ bản đồ số KT01/1 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố. Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Kim H1.

Ngày 15/11/2016, Sở xây dựng TP Đà Nẵng cấp Giấy phép xây dựng số 2227/GPXD cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H được phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 12+13+14, tờ bản đồ số KT01/1 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê.

Sau khi được cấp giấy phép xây dựng thì ông, bà tiến hành xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 85,25m² tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5, diện tích 346,5m² đất để

kinh doanh quán ăn (có hình ảnh bảng hiệu quán và Giấy phép xây dựng kèm theo), cụ thể: 2 phòng ngủ (mỗi phòng ngủ có 1 toilet riêng bên trong), 01 phòng khách, 01 phòng bếp 01; 01 toilet ở phòng khách, 02 toilet (nam, nữ) ở sân phía trước, sân phía trước được lát gạch men ngoài trời, có tường rào cổng sắt bọc xung quanh, có ở mái che động ở sân phía trước, sân phơi đồ phía sau được lát gạch men và lợp tôn.

Do không có nhu cầu kinh doanh nữa bà H1 cho ông N thuê toàn bộ nhà đất như hiện trạng nêu trên (riêng bàn ghế và một số vật dụng cũng như cây cảnh có sẵn thì ông N cũng được sử dụng).

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 006092 ngày 21/8/2018 giữa ông C và bà H, ngày 20/8/2019, ông C cùng ông N ký Hợp đồng thuê nhà đất đối với nhà đất tọa lạc tại thửa đất (12+13+14) B8.2 tờ bản đồ số KT01/1 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có GCN H03965 do UBND quận Thanh Khê cấp ngày 21/11/2007. Diện tích thuê: 346,5m² đất và ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 85,25m². Mục đích thuê là kinh doanh quán ăn. Giá thuê là 20.000.000đ/tháng tính từ ngày ngày thuê đến ngày 31/12/2019. Từ ngày 01/01/2020 tiền thuê được điều chỉnh tăng 13%/tháng cho mỗi năm thuê. Thanh toán 3 tháng một lần vào ngày đầu tiên của mỗi kỳ. Ông N đặt cọc trước 300.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc này sẽ được hoàn trả khi hai bên làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê này theo quy định pháp luật. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 20/8/2019 đến 20/8/2024. Ông C có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo trước 30 ngày nếu ông N không trả tiền thuê, sử dụng tài sản không đúng mục đích, tự ý đục phá coi nói cải tạo phá dỡ nhà, tự ý chuyển đổi cho mượn cho thuê lại tài sản mà không có sự đồng ý của ông C... Ông N được thay đổi cấu trúc căn nhà nếu ông C và chính quyền địa phương đồng ý bằng văn bản. Ông N tự bỏ chi phí xây dựng mà không được bồi hoàn.

Ngày 21/10/2020, ông C, bà H1 và ông N ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được VPCC Trần Thị Thắm công chứng số 002461 quyền số 01 với nội dung: Hai bên đồng ý chấm dứt trước thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số (12+13+14) B8.2 tờ bản đồ số KT01/1 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng và đã nhận lại tài sản cho thuê, ông N đã thanh toán đầy đủ tiền thuê; mọi vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê đã được hai bên giải quyết xong.

Do ông N đã xin ông, bà cho ông N được sang quán và xin được chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất trước thời hạn, xin chuyển toàn bộ Hợp đồng thuê nhà đất ngày 20/8/2019 và 300.000.000 đồng đặt cọc của ông N qua cho bà H và bà H đã đồng ý toàn bộ nội dung Hợp đồng thuê nhà đất ngày 20/8/2019 giữa ông C, bà H1 và ông N (Bà H đã tự tay viết vào hợp đồng trên với nội dung: Tôi tên Nguyễn Thị Ngọc H, là đại diện bên B (bên thuê) theo hợp đồng số 003687 ngày 21/10/2020 do Văn phòng công chứng Trần Văn Hùng công chứng. Tôi đồng ý với nội dung Hợp đồng thuê nhà đất trên đây).

Như vậy để được phép sang quán kinh doanh cho bà H và để bà H được thuê nhà đất tại thửa đất số (12+13+14) B8.2 tờ bản đồ số KT01/1 đường Nguyễn Tất

Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng của bà H1 thì bà H đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng thuê nhà đất ngày 20/8/2019 mà ông C và ông N đã ký kết, có nghĩa là bà H1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo trước 30 ngày nếu bà H không trả tiền thuê, sử dụng tài sản không đúng mục đích, tự ý đục phá coi nói cải tạo phá dỡ nhà, tự ý chuyển đổi cho mượn cho thuê lại tài sản mà không có sự đồng ý của bà H1... Bà H chỉ được thay đổi cấu trúc căn nhà nếu bà H1 và chính quyền địa phương đồng ý bằng văn bản. Việc bà H (cũng như trước đây là ông N) tự bỏ chi phí xây dựng sẽ không được bồi hoàn.

Do chưa cập nhật đăng ký tài sản trên đất vào giấy chứng nhận nên khi chuyển qua cho bà H thuê nhà đất trên thì VPCC Trần Văn Hùng chỉ công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà H nhưng hai bên cũng thống nhất thực hiện theo tinh thần nội dung của Hợp đồng thuê nhà đất giữa bà H1 và ông N ngày 20/8/2019 mà bà H đã ký xác nhận đồng ý ngày 21/10/2020. Như vậy số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng trước đó của ông N thì bà H1 không phải trả lại cho ông N mà được các bên thỏa thuận chuyển thành tiền đặt cọc thuê nhà đất giữa bà H với bà H1 chứ thực tế bà H không đưa cho bà H1 300.000.000 đồng tiền đặt cọc nào cả.

Trong thời gian thuê nhà đất trên thì bà H liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Bà H1 đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở, thậm chí gửi văn bản thông báo về việc thanh toán, thậm chí cả thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhưng bà H không hề có bất kỳ phản hồi nào trong khi vẫn tiếp tục sử dụng tài sản thuê để kinh doanh thu lợi. Số tiền thuê nhà đất từ ngày 21/10/2020 đến ngày 21/10/2021 là 22.600.000 đồng/tháng x 12 tháng = 271.200.000 đồng nhưng bà H đã trả cho bà H1 được 5 tháng nên còn nợ lại 7 tháng là 158.200.000 đồng.

Với vi phạm hợp đồng nghiêm trọng như trên nên đến ngày 25/11/2021, tại VPCC Trần Văn Hùng, bà H1 và bà H đã ký Hợp đồng chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (được công chứng số 003888 quyển số 01 ngày 25/11/2021) với nội dung: Hai bên thống nhất thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020. Các bên đã giải quyết xong quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng thuê nêu trên, không tranh chấp, khiếu nại gì và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chấm dứt Hợp đồng.

Sau đó, bà H1 đã ký hợp đồng tặng cho bà Đ thừa đất số 3, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Dự án đường Liên Chiểu - Thuận Phước, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, diện tích 346,5m² đất tại GCN số H03965 do UBND quận Thanh Khê cấp ngày 21/11/2007, đăng ký biến động chủ sở hữu ngày 13/7/2020. Ngày 07/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp GCN quyền sử dụng đất số DC 926146 cho bà Đ. Như vậy, kể từ ngày ký Hợp đồng chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số 003888 quyển số 01 ngày 25/11/2021 thì quyền lợi, nghĩa vụ giữa bà H1 và bà H đã chấm dứt, hai bên không còn liên quan hay có quan hệ pháp luật gì với nhau nữa. Kể từ ngày bà H1 ký hợp đồng tặng cho thừa đất trên cho bà Đ thì bà H1 cũng không còn quyền lợi nghĩa vụ gì đối với thừa đất trên nữa.

Khi thanh lý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trên thì bà H có xin bà H1 tiền cọc 300.000.000 đồng mà ông N đã đặt cọc trước đó cho bà H1 nhưng bà H1 không đồng ý vì bà H còn nợ tiền thuê nhà, vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khi hai bên thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê thì giữa bà H1 và bà H không còn liên quan gì.

Tuy nhiên, bà H1 đã tạo điều kiện để bà H được liên hệ với bà Đ thỏa thuận về việc sẽ được tiếp tục thuê nhà đất nêu trên nhưng bà H không ký bất kỳ hợp đồng thuê nhà đất nào với bà Đ mà vẫn sử dụng nhà đất bà Đ để kinh doanh và cho ông Phi thuê lại là không đúng pháp luật. Kính đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Vợ chồng ông, bà không còn quyền, lợi nghĩa vụ gì trong việc bà Đ khởi kiện bà H và ông P nên xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

+ *Tại Bản tự khai ngày 20/4/2023 ông Nguyễn Thành N trình bày:*

Vào ngày 20/8/2019 ông có thuê lại thửa đất và căn nhà số 11+12+13 B8.2 tờ bản đồ số KT01/1, địa chỉ: 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 20/8/2019 đến 20/8/2024, để kinh doanh quán Ngồi nường gặp gỡ.

Đến ngày 01/12/2020 ông không thể tiếp tục thuê nữa nên có sang nhượng lại hợp đồng thuê cho bà H và chấm dứt hợp đồng thuê với phía chủ nhà. Ngoài hợp đồng thuê, ông có sang nhượng cho bà H các vật dụng đã đầu tư tại địa điểm thuê, gồm: Hệ thống bếp, bàn ghế, bát, mái che với số tiền 620.000.000 đồng và số tiền cọc 300.000.000 đồng bà H1 không trả lại ông mà bà H đưa ông, coi như bà H đặc cọc cho bà H1. Ông không còn liên quan đến các vấn đề tại địa điểm trên của bà H và ông C, bà H1. Bà H đã giao đủ tiền cho ông.

+ *Tại Văn bản trình bày ý kiến các ngày 22/5/2023 và ngày 08/8/2023 ông Phù Quốc H2 trình bày:*

Trước đây ông được bà Đ ủy quyền để tham gia giải quyết hòa giải trong việc đòi nhà đất cho thuê đối với bà H. Khi tham gia hòa giải vào ngày 04/7/2022 tại UBND phường Thanh Khê Đông thì bà H có đề xuất xin bà Đ hỗ trợ cho bà H 300.000.000đ là tiền mà bà H đã đặt cọc cho bà H1 từ ông N chuyển qua chứ không nhận trực tiếp từ bà H, bà H đã vi phạm nhiều tháng không đóng tiền nhà và bà H1 có gửi thông báo chấm dứt hợp đồng và mất tiền cọc dựa trên hợp đồng thuê nhà số công chứng 003687 giữa bà H và bà H1 ký ngày 21/10/2020, chứ bà Đ không có nhận của bà H bất kỳ khoản tiền cọc hay tiền thuê nhà nào cả. Ông và bà Đ ngồi chờ ở Phòng công chứng nhưng bà H không ra ký hợp đồng.

Thời điểm hòa giải ngày 04/7/2022 ở UBND phường thì ông có ghi đồng ý hỗ trợ cho bà H 240.000.000 đồng với điều kiện bà H chấm dứt việc thuê nhà đất và trả lại nhà cho bà Đ ngay, bà H không được cho ông P tự ý thuê nữa nhưng bà H không đồng ý nên bà Đ mới khởi kiện. Nay bà Đ không hỗ trợ nữa.

Ông xác nhận giữa bà H và bà H1 đã thanh lý chấm dứt hợp đồng thuê nhà xong. Việc bà H thuê nhà đất của bà Đ nhưng không ra công chứng mà tiếp tục thuê

kinh doanh rồi tự ý cho ông P thuê lại nhưng không trả tiền thuê nhà cho bà Đ là đúng sự thật. Nay bà Đ khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Đ và không đồng ý yêu cầu phản tố của bà H.

+ *Tại Bản tự khai ngày 12/9/2023, bà Trần Ngọc Mai T trình bày:*

Trong thời gian từ ngày 10/12/2020 đến gần cuối năm 2021, bà có đứng tên Hộ kinh doanh cá Trix, địa chỉ: 1315-1317-1319 Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng cho mẹ bà là Nguyễn Thị Ngọc H mở quán kinh doanh. Đến cuối năm 2021 do tình hình kinh doanh khó khăn thua lỗ nên mẹ bà có yêu cầu bà chấm dứt hoạt động hộ kinh doanh nêu trên. Qua đầu năm 2022, khi ông Phi thuê lại mặt bằng nêu trên từ mẹ bà, có nhờ bà tiếp tục đứng tên để thuận tiện trong việc cấp giấy phép hoạt động. Cũng trong thời gian này, sau khi xin được giấy phép hoạt động trở lại thì ông P không thể tiếp tục kinh doanh tại mặt bằng nêu trên do ông H2 cản trở, gửi đơn tranh chấp lên phường. Do đó, ông P yêu cầu bà làm các thủ tục để chấm dứt hoạt động hộ kinh doanh để không phát sinh các khoản nghĩa vụ thuế.

* *Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 81/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc Đ về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” đối với bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Phi P.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Phi P phải trả tài sản cho bà Đỗ Thị Ngọc Đ là thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5 (trước đây là thửa đất số (12+13+14) B8.2, tờ bản đồ số KT01/1), diện tích 346,5m², địa chỉ: 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 926146 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/12/2021 cho bà Đỗ Thị Ngọc Đ; trên thửa đất này có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng tầng 1: 89,6m², tổng diện tích sàn: 89,6m², kết cấu: mái tôn, tường xây. Có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Tất Thành; phía Nam giáp đường kiệt; phía Đông giáp nhà kho; phía Tây giáp đất trống.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc Đ về việc: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đáng tiền thuê nhà đất tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5, địa chỉ: 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tính từ ngày 30/11/2021 ngày 26/9/2023 là 490.420.000 đồng; buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Phi P tháo dỡ, di dời vật kiến trúc ra khỏi thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 và liên đới bồi thường thiệt hại do nhà cửa, sân vườn, tường rào, cổng ngõ, cây cảnh bị đập phá, làm hư hỏng, làm mất mát với tổng số tiền 243.750.000 đồng, gồm: 02 phòng ngủ có giá trị là

160.000.000 đồng, sân lát gạch hoa có giá trị là 31.000.000 đồng, tường rào sắt, cổng sắt có giá trị là 12.750.000 đồng và cây cảnh có giá trị là 40.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H buộc bà Đỗ Thị Ngọc Đ phải trả cho bà H số tiền 2.650.000.000 đồng, gồm: 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.000.000 đồng tiền lãi phát sinh do bà Đáng chiếm giữ trái phép tiền cọc, tiền thuê người trông coi quán trong thời gian phải đóng cửa là 50.000.000 đồng, 300.000.000 đồng tiền do bà Đ vi phạm hợp đồng ngày 25/11/2021 khi bà Đ giữ tiền cọc nhưng không ký hợp đồng cho thuê, 400.000.000 đồng để bà H bồi thường lại cho ông Nguyễn Phi P, 1.200.000.000 đồng do bà H đã đầu tư sang quán, tu bổ quán nhưng bà Đ lấy lại mặt bằng trước 04 năm.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, bà Đỗ Thị Ngọc Đ tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 33.367.000 đồng nhưng được miễn do là người cao tuổi.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 79.300.000 đồng nhưng được miễn do là người cao tuổi.

- Ông Nguyễn Phi P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

** Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Ngọc H kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc Đ; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H và buộc bà Đ phải trả cho bà H số tiền 2.650.000.000 đồng.*

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H. Giữ nguyên Bản án dân sự số 81/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến; Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Phi P vắng mặt lần thứ hai; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Nguyễn Văn C, ông Phù Quốc H2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Thành N và bà Trần Ngọc Mai T vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H thì thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc Đ thì thấy:

[2.1.1] Bà Nguyễn Thị Kim H1 được UBND quận Thanh Khê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 406206 ngày 21/11/2007 đối với thửa đất số (12+13+14) B8.2, tờ bản đồ số KT01/1, diện tích 346,5m² tại địa chỉ Dự án Liên Chiểu - Thuận Phước, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; trên thửa đất này có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 89,6m².

Ngày 21 và 24/8/2018, tại Văn phòng Công chứng (VPCC) Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh bà H1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C theo Hợp đồng ủy quyền số 006092/2018/UQ, quyền số 08/TP/CC-SCC-HĐGD được ký kết hợp đồng thuê với ông Nguyễn Thành N. Theo đó, ông C (Bên A) và ông N (Bên B) ký Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 20/8/2019 (không có chứng thực của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền) và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 được VPCC Trần Thị Thắm, thành phố Đà Nẵng chứng thực. Nội dung của 02 hợp đồng tương tự như nhau, cụ thể: Bên A cho Bên B thuê nhà và quyền sử dụng thửa đất số (12+13+14) B8.2, tờ bản đồ số KT01/1 có Giấy chứng nhận nêu trên; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 20/8/2019 đến ngày 20/8/2024 để kinh doanh ăn uống; giá thuê là 20.000.000đ/tháng, tính từ ngày thuê đến ngày 31/12/2019, từ ngày 01/01/2020 tiền thuê được điều chỉnh tăng 13%/tháng cho mỗi năm thuê tương ứng; thanh toán định kỳ 03 tháng một lần vào ngày đầu tiên của mỗi kỳ; ông N đặt cọc trước 300.000.000 đồng, số tiền đặt cọc này sẽ được hoàn trả khi hai bên làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê này theo quy định pháp luật và một số nội dung khác.

Ngày 21/10/2020, tại VPCC Trần Thị Thắm giữa ông C, bà H1 và ông N ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên với nội dung:

“Điều 1: Hai bên cùng đồng ý chấm dứt trước thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Điều 2: Bên A đã nhận lại phần quyền sử dụng đất cho thuê và bên B đã thanh toán đầy đủ tiền thuê quyền sử dụng đất cho bên A. Mọi vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên đã được hai bên tự giải quyết xong.

Điều 3: Kể từ ngày hai bên giao kết hợp đồng này, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên chấm dứt thực hiện. Hai bên cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì về sau”.

Đồng thời, ông C, bà H1 cho phép ông N được sang quán cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Ngày 21/10/2020, tại VPCC Trần Văn Hùng bà H1 (Bên A) và bà H (Bên

B) ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Bà H đã viết tay vào Hợp đồng thuê nhà và đất giữa ông C và ông N ngày 20/8/2019 (không có xác nhận của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng nhận): *“Tôi là Nguyễn Thị Ngọc H là đại diện bên B (bên thuê) theo Hợp đồng số 003687 ngày 21/10/2020 tại VPCC Trần Văn Hùng. Tôi đồng ý với nội dung Hợp đồng thuê nhà đất trên đây”*. Theo đó, bà H1 cho bà H thuê tài sản: Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 có Giấy chứng nhận số AL 406206 do UBND quận Thanh Khê cấp ngày 21/11/2007, đăng ký biến động chủ sở hữu ngày 13/7/2020; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/12/2020 để kinh doanh; giá thuê là 22.600.000đ/tháng, kể từ ngày thuê đến ngày 31/12/2021. Từ ngày 01/01/2022 tiền thuê được điều chỉnh tăng 12%/tháng cho mỗi năm thuê tương ứng; thanh toán 03 tháng một lần vào ngày đầu tiên của mỗi kỳ; bên B đặt cọc trước cho bên A 300.000.000 đồng... Số tiền đặt cọc này bên A hoàn trả lại cho bên B ngay sau khi hai bên làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê này theo quy định pháp luật và một số nội dung khác.

Thực tế, bà H1 không nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng từ bà Hiền mà bà H trả cho ông N 920.000.000 đồng, gồm: 620.000.000 đồng tiền sang quán và 300.000.000 đồng tiền đặt cọc. Quá trình thuê bà H trả cho bà H1 được 05 tháng với số tiền là 113.000.000 đồng. Bà H1 đã có Thông báo về việc thanh toán nợ và Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn cùng ngày 21/10/2021 nhưng bà H không trả tiền thuê và không trả tài sản thuê.

Ngày 25/11/2021 tại VPCC Trần Văn Hùng, bà H1 và bà H ký Hợp đồng chấm dứt thuê quyền sử dụng đất với nội dung: Hai bên thống nhất thỏa thuận chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 với nội dung: *“Các bên đã giải quyết xong quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng thuê nêu trên, không tranh chấp, khiếu nại gì và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chấm dứt Hợp đồng”*.

Cùng ngày 25/11/2021 tại VPCC Trần Văn Hùng, bà H1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Ngọc Đ thửa đất nêu trên. Đồng thời, giữa bà Đ, bà H1 và bà H ký thỏa thuận do bà Đ viết tay với nội dung: *“Tôi tên Đỗ Thị Ngọc Đáng sinh ngày 2/5/1960. Sau khi sang tên qua chị Đỗ Thị Ngọc Đ chị tiếp tục ký lại hợp đồng với người thuê: Nguyễn Thị Ngọc H theo như thỏa thuận đã bàn ở quán cá Tric. ngày 25/11/2021”*.

Đến ngày 07/12/2021, bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 926146 có thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5, diện tích 346,5m², địa chỉ: Dự án đường Liên Chiểu - Thuận Phước (nay là số 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành), phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[2.1.2] Thực hiện thỏa thuận do bà Đ viết tay nêu trên và sau khi bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 926146 ngày 07/12/2021 đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5. Bà Đ, ông H2 có báo và bà H đã biết ngày

08/12/2021 bà Đ nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thuê thì phải nộp tiền cọc, trả trước tiền thuê 03 tháng nhưng bà Đ, ông H2 đến VPCC Trần Văn Hùng ngồi chờ soạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giá cả như hợp đồng giữa bà H1 và bà H đã ký nhưng bà Hiền không đến VPCC để ký kết, VPCC cho thời gian 03 ngày nếu bà H không đến ký thì họ sẽ hủy bỏ hợp đồng. Đồng thời, bà Đ đã ủy quyền cho ông H2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2021 được “Quản lý, sử dụng, cho thuê (ký kết hợp đồng cho thuê, sửa đổi bổ sung và hủy bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng cho thuê) quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bên A”.... Sau đó, bà Đ, ông H2 và bà H có nhắn tin qua lại về việc thuê nhưng bà Đ hay ông H2 không ký hợp đồng thuê với bà H, không cho bà H thuê và yêu cầu bà H trả nhà, đất cho bà Đ; bà H không trả nhà, đất cho bà Đ mà còn cho ông Nguyễn Phi P thuê lại có ký Hợp đồng cho thuê lại quán ngày 09/4/2022 nên bà Đ yêu cầu UBND phường Thanh Khê Đông hòa giải, sau đó khởi kiện.

Do bà Đ và bà H không ký hợp đồng thuê và bà Đ yêu cầu trả tài sản là nhà đất tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 nêu trên cho bà Đ nhưng bà H, ông P không trả là chiếm giữ bất hợp pháp tài sản của bà Đ. Trong quá trình ông N, bà H thuê nhà của bà H1 không có Biên bản giao nhận và trả nhà, đất cho thuê, Biên bản kiểm kê tài sản kèm theo. Tuy nhiên theo Giấy phép xây dựng số 2227/GPXD do Sở xây dựng cấp ngày 15/11/2016 cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H1 trên thửa đất này 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng tầng 1 là 89,6m², tổng diện tích sàn là 89,6m² và theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2023 ngôi nhà trên có thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 nêu trên có kết cấu mái tôn, tường xây.

Vì vậy, căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà Đ buộc bà H và ông P trả lại cho bà Đ tài sản là thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 346,5m², địa chỉ số 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 926146 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/12/2021 cho bà Đáng và 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng tầng 01 là 89,6m², diện tích sàn là 89,6m² với kết cấu mái tôn, tường xây; có tứ cận: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Tất Thành; phía Nam giáp đường kiệt; phía Đông giáp nhà kho; phía Tây giáp đất trống là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.1.3] Đối với yêu cầu buộc bà H và ông P tháo dỡ, di dời vật kiến trúc do bà H, ông P tự ý xây dựng, sửa chữa để kinh doanh quán ăn Phê Phê ra khỏi thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 có địa chỉ như trên vì không được sự đồng ý của bà Đ để trả lại nguyên trạng nhà đất ban đầu cho bà Đ thì thấy: Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm thì trên thửa đất có các tài sản gồm: 01 tủ lạnh, 01 tủ đông, 01 téc nước nhựa, 01 phòng Vip dựng bằng khung nhôm kính nằm phía bên trái thửa đất (không có điều hòa), 01 quầy tính tiền, 01 mái hiên di động trong sân + 01 mái hiên di động ngoài sân, 06 cánh cửa bằng khung sắt lưới B40 và một số bàn ghế khung sắt mặt gỗ đã cũ (không rõ số lượng). Đại diện của bà Đ xác

nhận các tài sản này của bà H1, do không thể vào được nhà đất nên bà Đ không biết bà H, ông P làm thêm những gì, không thay đổi hiện trạng nhà đất. Đồng thời, sau khi bà H1 và ông N, bà H chấm dứt thuê nhà và bà H1 cho tặng bà Đ không có Biên bản giao nhận và trả nhà, đất cho thuê, Biên bản kiểm kê tài sản kèm theo. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của bà Đ buộc bà H tháo dỡ, di dời các tài sản nêu trên ra khỏi thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5.

[2.1.4] Theo Biên bản làm việc tại UBND phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê ngày 04/7/2022, ông H2 đồng ý trả lại bà H 240.000.000 đồng (300.000.000 đồng tiền đặt cọc - 60.000.000 đồng tiền thuê 06 tháng) nhưng tại Bản tự khai ngày 12/9/2023 ông H2 trình bày đây là tiền hỗ trợ bà H với điều kiện chấm dứt thuê và trả lại tài sản thuê ngay nhưng bà H không đồng ý và không trả tài sản thuê. Đại diện nguyên đơn cũng đồng ý với trình bày của ông H2 vì tính đến khi hòa giải tại phường là bà H còn kinh doanh mà không ký hợp đồng thuê với bà Đ trên thửa đất của bà Đ được 06 tháng nên tính mỗi tháng 10.000.000 đồng. Tuy nhiên giữa bà Đ và bà H không ký hợp đồng thuê và không có tài liệu, chứng cứ nào thỏa thuận việc thuê, giá thuê nên không chấp yêu cầu của bà Đ buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ tiền thuê nhà, đất tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5 với số tiền là 490.420.000 đồng.

[2.1.5] Đối với yêu cầu của bà Đ buộc bà H và ông P phải liên đới bồi thường thiệt hại do nhà cửa, sân vườn, tường rào, cổng ngõ, cây cảnh bị đập phá, làm hư hỏng, làm mất mát với tổng số tiền 243.750.000 đồng, cụ thể: Hai phòng ngủ có giá trị là 160.000.000 đồng, sân lát gạch hoa có giá trị là 31.000.000 đồng, tường rào sắt, cổng sắt có giá trị là 12.750.000 đồng và cây cảnh có giá trị là 40.000.000 đồng. Cũng theo nhận định trên và trong quá trình tố tụng, Tòa án đã yêu cầu nhưng đại diện nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh các tài sản yêu cầu bồi thường nêu trên trước đó như thế nào, quá trình bị đập phá, làm hư hỏng, làm mất mát và có sự thay đổi hiện trạng của nhà, đất do bà H, ông P có xây dựng thay đổi, sửa chữa nhà, đất làm thay đổi cấu trúc hay hư hỏng tài sản nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu này của bà Đ.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H thì thấy:

Do bà H và bà Đ không ký kết hợp đồng thuê; bà Đ không nhận 300.000.000 đồng tiền cọc của bà H từ bà H1, ông C và bà H; bà H, ông P không trả nhà đất thuộc thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5 của bà Đ là chiếm giữ bất hợp pháp tài sản của bà Đ và theo những nhận định như trên nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc buộc bà Đ phải trả cho bà H tổng số tiền 2.350.000.000 đồng, gồm: Tiền đặt cọc 300.000.000 đồng; Tiền lãi phát sinh do bà Đ chiếm giữ trái phép tiền cọc 100.000.000 đồng; Tiền thuê người trông coi quán trong suốt thời gian phải đóng cửa 50.000.000 đồng; Tiền đền bù vì bà Đ vi phạm hợp đồng ngày 25/11/2021 khi bà Đ giữ tiền cọc nhưng không ký hợp đồng cho thuê 300.000.000 đồng; Tiền bồi thường để bà H bồi thường lại cho ông P vì ông P đã bỏ ra để đầu tư tu sửa lại quán để kinh doanh nhưng sau đó đã bị ông H2, bà Đ ngăn cản không cho kinh doanh từ đó đến nay, gây thiệt hại hoàn toàn cho ông P, mặc dù việc bà H cho ông P thuê là lỗi do bà

Đ cô tình chiếm dụng tiền đặt cọc của bà H và trước khi ông P tu sửa quán thì bà H cũng đã thông tin cho bà Đ đã biết việc thuê này nhưng bà Đ, ông H đều không có ý kiến, mà không có ý kiến tức là đồng ý với việc này: 400.000.000 đồng; Tiền đền bù vì bà H đã bỏ ra 620.000.000 đồng để sang quán và 880.000.000 đồng để tu bổ lại quán, mua bàn ghế mới, làm phòng VIP và kho chứa hàng toàn bộ bằng kính cường lực, nhôm, lắp máy điều hoà, làm bảng hiệu, hệ thống lọc khí và hồ kính để nuôi các loại hải sản sống, mua sắm cải tạo toàn bộ hệ thống bếp, lắp đặt camera, nâng mái che, thay bạt mới... để đầu tư thuê trong vòng 05 năm mà bà Đ lấy lại mặt bằng trước 04 năm 1.200.000.000 đồng.

[3] Bà H1 và bà H; bà H và ông P có tranh chấp với nhau liên quan đến các hợp đồng đã ký kết thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H; Giữ nguyên Bản án dân sự số 81/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà Đỗ Thị Ngọc Đ tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của bà Đ được chấp nhận một phần nên bà Đ phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận là: $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times (734.170.000 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) = 33.366.800 \text{ đồng}$.

- Do yêu cầu khởi kiện của bà Đ được chấp nhận một phần nên bà H, ông P phải chịu án phí không có giá ngạch mỗi người là 300.000 đồng.

- Do yêu cầu phản tố của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí là: $72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \times (2.350.000.000 \text{ đồng} - 2.000.000.000 \text{ đồng}) = 79.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, bà H phải chịu 79.300.000 đồng án phí.

Bà Đỗ Thị Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc H được miễn nộp án phí do là người cao tuổi (trên 60 tuổi) theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H được miễn nộp án phí do là người cao tuổi (trên 60 tuổi).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” của bà Đỗ Thị Ngọc Đ đối với bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Phi P.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Phi P phải trả cho bà Đỗ Thị Ngọc Đ tài sản gồm: 01 (một) thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 (trước đây là thửa đất số (12+13+14) B8.2, tờ bản đồ số KT01/1), diện tích 346,5m², địa chỉ: 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 926146 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/12/2021 đứng tên bà Đỗ Thị Ngọc Đ; trên thửa đất này có 01 (một) ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng tầng 1: 89,6m², tổng diện tích sàn: 89,6m², kết cấu: mái tôn, tường xây. Có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Tất Thành; phía Nam giáp đường kiệt; phía Đông giáp nhà kho; phía Tây giáp đất trống;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc Đ đối với các yêu cầu gồm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ tiền thuê nhà đất tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5, địa chỉ số 1315-1317-1319 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tính từ ngày 30/11/2021 đến ngày 26/9/2023 là 490.420.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu, bốn trăm hai mươi ngàn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Phi P tháo dỡ, di dời vật kiến trúc ra khỏi thửa đất số 3, tờ bản đồ số 5 và liên đới bồi thường thiệt hại do nhà cửa, sân vườn, tường rào, công ngõ, cây cảnh bị đập phá, làm hư hỏng, làm mất mát với tổng số tiền 243.750.000 đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng), gồm: 02 phòng ngủ có giá trị là 160.000.000 đồng, sân lát gạch hoa có giá trị là 31.000.000 đồng, tường rào sắt, cổng sắt có giá trị là 12.750.000 đồng và cây cảnh có giá trị là 40.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H buộc bà Đỗ Thị Ngọc Đ phải trả cho bà H số tiền 2.650.000.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng), trong đó bao gồm: 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.000.000 đồng tiền lãi phát sinh do bà Đáng chiếm giữ trái phép tiền cọc, tiền thuê người trông coi quán trong thời gian phải đóng cửa là 50.000.000 đồng, 300.000.000 đồng tiền do bà Đ vi phạm hợp đồng ngày 25/11/2021 khi bà Đ giữ tiền cọc nhưng không ký hợp đồng cho thuê, 400.000.000 đồng để bà H bồi thường lại cho ông Nguyễn Phi P, 1.200.000.000 đồng do bà H đã đầu tư sang quán, tu bổ quán nhưng bà Đ lấy lại mặt bằng trước 04 năm.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) bà Đỗ Thị Ngọc Đ tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.367.000 đồng (Ba mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) nhưng được miễn do là người cao tuổi.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 79.300.000 đồng (Bảy mươi chín triệu, ba trăm ngàn đồng) nhưng được miễn do là người cao tuổi.

- Ông Nguyễn Phi P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND q. Thanh Khê;
- Chi cục THADS q. Thanh Khê;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn

