

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **260/2022/DS-PT**
Ngày: 26 - 12 - 2022
“V/v: *Tranh chấp kiện đòi nhà, đất
cho thuê và đòi tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức

Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 221/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022 về việc: “*Tranh chấp kiện đòi nhà, đất cho thuê và đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa 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: 234/2022/QĐ-PT ngày 14/11/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1964 và ông Nguyễn Công H1, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Số 25A đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công H1: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1964, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 15/6/2020).

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Bà Trần Thị Thanh H2, sinh năm: 1963; địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh H2: Bà Lê Thị Thanh H3, sinh năm 1984, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 07/01/2021); địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thanh Kim H4, sinh năm 1989 và ông Trần Hữu T, sinh năm: 1978; cùng địa chỉ: Số 170/3A đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hữu T: Bà Nguyễn Thanh Kim H4, sinh năm 1989, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/7/2022), có mặt.

3.2. Bà Lê Thị Thanh H3, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Ông Phan Xuân Tr, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.4. Bà Phan Thị Thanh H5, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thanh H5: Bà Lê Thị Thanh H3, sinh năm 1984, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16/5/2022); địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.5. Bà Lê Thị Thanh Tr1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.6. Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 16 Giáp Hải, phường Thắng Lợi, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T1: Bà Lê Thị Thanh Tr1, sinh năm 1987, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28/7/2022); địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công H1 - Bà Phạm Thị H trình bày:

Bà Phạm Thị H và bà Trần Thị Thanh H2 có quan hệ quen biết, thân quen với nhau. Bà H2 có nói với bà H là đang vay ngân hàng, đến hạn không có tiền trả nên ngân hàng khởi kiện. Bà H2 có bán nhà và đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m² tại phường L, thành phố B; tại địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B nhưng không ai mua. Vì muốn giúp bà H2 nên bà H có vay 152 cây vàng để mua căn nhà trên giúp bà H2. Thủ tục sang nhượng đã hoàn tất. Tuy nhiên vì tình cảm nên ngày 24/4/2017 vợ chồng bà H và bà H2, bà Lê Thị Thanh Tr1, bà Phan Thị Thanh H5, bà Lê Thị Thanh H3 là các con của bà H2 có lập 01 văn bản thỏa thuận với nhau, nội dung: Gia đình bà H2 lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m² tại phường L, thành phố B; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358593 ngày 26/12/2006 cho bà H, ông H1. Thống nhất, giá chuyển nhượng căn nhà và đất trên là 152 cây vàng SJC, trong thời gian 03 năm, bên A (gia đình bà H2) trả đủ số vàng trên thì bên B (Bà H, ông H1) sẽ có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên lại cho bà Lê Thị Thanh H3 là con gái của

bà Trần Thị Thanh H2. Nếu bên A không trả đủ số vàng trên thì cả 2 bên cùng nhau chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên theo giá tại thời điểm bán; đồng thời, bên A phải trả lại cho bên B 152 cây vàng SJC mà bên B đã giao cho bên A.

Sau đó bà H2 và bà H thống nhất hủy văn bản thỏa thuận 24/4/2017, tuy nhiên bà H2 và các con ép bà H phải trả theo giá thị trường là 9 tỷ, lúc đó bà H thấy bà H2 bị các con nợ ép quá nên bà H đã thống nhất cùng các con của bà H2 lập văn bản thỏa thuận đề ngày 01/3/2019, thỏa thuận với nội dung: Tạm thời định giá tài sản nhà và đất (Khách sạn Viên Đông) tại địa chỉ: Số 05 Đường M, phường L, thành phố B với giá 9.000.000.000đồng tổng cộng bà H đã trả cho bà H2 tiền mua nhà là 7.800.000.000 đồng. Bà H mua xong và cho bà H2 thuê lại nhà 01 tháng là 20.000.000 đồng, thời gian thuê là 6 tháng. Sau đó bà H2 không trả tiền thuê nhà và không trả lại nhà vì vậy bà H khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để đòi nhà, đòi tiền thuê nhà và đã được Tòa án giải quyết công nhận thỏa thuận bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2019/QĐ- ST ngày 18/4/2019 với nội dung bà H2 phải trả tiền thuê nhà cho bà H với số tiền 360.000.000đồng.

Đến nay, gia đình bà H2 vẫn đang ở tại căn nhà mà không trả tiền thuê cũng như nhà cho gia đình bà H. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Thanh H2 phải có trách nhiệm trả lại căn nhà và đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m² tại phường L, thành phố B cho vợ chồng bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 buộc vợ chồng bà H phải trả số tiền 1.200.000.000 đồng thì mới giao nhà cho gia đình bà H thì bà H không đồng ý. Bà H đã trả đủ số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà H2. Trả trực tiếp cho bà H2 900.000.000 đồng, còn lại số tiền 300.000.000 đồng ngày 09/3/2019 con bà H là H4 và T đã trả đủ cho cháu T1, Tr1. Vì vậy bà H2 và T1, Tr1 đã ký vào giấy vay tiền ngày 01/3/2019 công nhận bà H đã trả hết nợ mua khách sạn. Vì vậy, bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H2.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 là bà Lê Thị Thanh H3 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Bà Trần Thị Thanh H2 là mẹ của bà Lê Thị Thanh H3 có làm ăn thua lỗ nên có vay tiền của bà H nhiều lần, tuy nhiên gia đình bà H3 không biết vay mượn bao nhiêu với mục đích gì. Gia đình chỉ biết đến khi ngân hàng kiện bà H2 thì mẹ có vay bà H số tiền 3.500.000.000đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) để trả Ngân hàng, sau đó ông Phan Xuân Tr ủy quyền cho bà H2 được toàn quyền định đoạt tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m² tại phường L, thành phố B. Bà H yêu cầu bà H2 phải làm thủ tục để chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà H thì bà mới cho vay tiền; do đó bà H2 có làm thủ tục sang nhượng nhà và đất cho bà H. Bà H2 và các con là Lê Thị Thanh H3, Lê Thị Thanh Tr1, Phan Thị Thanh H5 có cùng bà H ký kết 01 văn bản thỏa thuận với nội dung: Gia đình bà H2 lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m² tại phường L, thành phố B; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358593 ngày 26/12/2006 cho bà H, ông H1. Thống nhất, giá chuyển nhượng

căn nhà và đất trên là 150 cây vàng SJC, trong thời gian 03 năm, bên A (gia đình bà H2) trả đủ số vàng trên thì bên B (Bà H, ông H1) sẽ có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên lại cho bà Lê Thị Thanh H3 là con gái của bà Trần Thị Thanh H2. Nếu bên A không trả đủ số vàng trên thì cả 2 bên cùng nhau chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên theo giá tại thời điểm bán; đồng thời, bên A phải trả lại cho bên B 150 cây vàng SJC mà bên B đã giao cho bên A.

Sau đó bà H2 có khó khăn nên có nhờ bà H vay thêm 600.000.000 đồng (Trong đó: 300.000.000 đồng tiền mặt và 300.000.000 đồng cho ông T đứng nợ tại giấy nợ ngày 01/3/2019) thì bà H yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận ngày 24/4/2017; do đó gia đình bà H2 cùng bà H lập văn bản thỏa thuận và giấy xác nhận xóa nợ đề ngày 01/3/2019, thỏa thuận với nội dung: Tạm thời định giá tài sản nhà và đất (Khách sạn Viễn Đông) tại địa chỉ số 05 Đường M, phường L, thành phố B với giá 9.000.000.000 đồng, tổng cộng bên B (Bà H2, bà H3, bà Tr1, bà H5) đã đưa cho bà H là 7.800.000.000 đồng; bên A (bà H, ông H1) nợ bên B số tiền 1.200.000.000 đồng. Kể từ ngày 01/3/2019 trở đi, cả hai bên cùng có trách nhiệm bán khách sạn theo giá thị trường, số tiền bán được thì bên A chỉ giữ lại 7.800.000.000 đồng (Bảy tỷ tám trăm triệu đồng) + lãi suất theo mức quy định của Ngân hàng từ ngày 01/3/2019 đến khi bán khách sạn; số tiền còn lại sẽ giao cho bên B; và số nợ bên A nợ bên B 1.200.000.000 đồng được xóa bỏ. Sau khi văn bản thỏa thuận trên được ký kết các bên ra tại phòng công chứng số 1, tỉnh Đắk Lắk yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận ngày 24/4/2017. Gia đình bà H2 vẫn quản lý và kinh doanh khách sạn từ trước đến nay.

Đến nay ông H1, bà H khởi kiện yêu cầu bà H2 giao trả nhà và đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m² tại phường L, thành phố B cho bà thì gia đình bà H2 yêu cầu bà H thực hiện theo đúng thỏa thuận ngày 01/3/2019 giữa bà H và bà H2 cùng gia đình bà H2.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 có đơn khởi kiện yêu cầu phản tố buộc bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 phải trả số tiền 1.200.000.000 đồng, sau khi bà H, ông H1 trả đủ số tiền 1.200.000.000 đồng thì gia đình bà H2 sẽ bàn giao nhà cho bà H. Trường hợp nếu không trả cho gia đình bà H2 số tiền 1.200.000.000 đồng thì bên bà H phải để gia đình bà H3 bán căn nhà (khách sạn) để trả cho bà H số tiền 7.800.000.000 đồng và trả tiền lãi suất theo lãi suất ngân hàng theo nội dung các bên thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận ngày 01/3/2019.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Phan Xuân Tr trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà H3. Mọi việc ông Tr đã ủy quyền cho bà H2 sang nhượng đất cho bà H, ông H1 nhưng chưa thanh toán dứt điểm. Hiện nay gia đình ông Tr vẫn đang ở và sinh sống tại địa chỉ số 05 Đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1 về việc trả lại nhà cho thuê thì ý kiến của ông Tr là gia đình ông Tr có thuê nhà của bà H, ông H1. Gia đình ông Tr thực hiện đúng theo văn bản thỏa thuận giữa bà H2 và các con

với gia đình bà H ngày 01/3/2019. Nếu bà H muốn lấy nhà thì trả lại cho gia đình ông Tr số tiền 1.200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh H2 về việc yêu cầu bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Công H1 phải trả đủ số tiền 1.200.000.000 đồng thì ông Tr đồng ý với yêu cầu bà H2. Khi bà H, ông H1 thanh toán đủ số tiền 1.200.000.000 đồng thì gia đình ông Tr sẽ giao nhà cho bà H, ông H1.

- Bà Lê Thị Thanh Tr1 trình bày:

Bà đồng ý với ý kiến trình bày của bà Lê Thị Thanh H3. Gia đình bà yêu cầu bà H thực hiện theo đúng thỏa thuận ngày 01/3/2019 giữa bà H và bà H2 cùng gia đình bà.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 có đơn khởi kiện yêu cầu phản tố buộc bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 phải trả số tiền 1.200.000.000 đồng thì bà Tr1 đồng ý với yêu cầu của bà H2 sau khi bà H, ông H1 trả đủ số tiền 1.200.000.000 đồng thì gia đình bà Tr1 sẽ bàn giao nhà cho bà H.

Bà Tr1 xin bổ sung ý kiến tại Giấy vay tiền ngày 01/3/2019 mà bà H cung cấp thì bà H đã viết thêm nội dung vào trong giấy vay tiền, bởi vì giấy vay tiền là do bà Tr1 viết, sau khi viết xong thì bà Tr1 có giữ lại bản photo, còn bản gốc thì do bà H giữ nên bà H đã viết thêm vào giấy vay tiền. Dòng chữ “Ngày thứ 7 ngày 9 tháng 3 năm 2019 hai vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền trên” số tiền trên là 300.000.000 đồng chữ không phải như trong nội dung bà H viết thêm vào giấy vay tiền. Giấy vay nợ số tiền 300.000.000 đồng là do bà Tr1 viết và không có mục tẩy xóa, chỉnh sửa hay ghi chèn chữ của bà H. Sau khi ông T trả nợ cho bà Tr1 đã viết xác nhận đủ số tiền ông T nợ và trả giấy gốc cho bà H. Bà H đã dùng giấy đó và ghi chèn thêm nội dung khác vào mà bà Tr1 không hề hay biết.

- Bà Phan Thị Thanh H5 trình bày: Bà là con út trong gia đình. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chị H3.

- Ông Nguyễn Công T1 trình bày:

Vào ngày 01/3/2019 mẹ vợ ông là bà Trần Thị Thanh H2 là chủ sở hữu khách sạn Viễn Đông tại số 05 Đường M, thành phố B. Thời gian này ông được biết bà H2 có vay của bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 số tiền là 7.200.000.000 đồng, hai bên ra Phòng công chứng để xóa thỏa thuận, chốt giá khách sạn Viễn Đông là 9.000.000.000 đồng, trừ số tiền nợ trước đó còn lại 1.800.000.000 đồng. Bà H2 yêu cầu đưa 600.000.000 đồng còn lại 1.200.000.000 đồng. Lúc này, bà H chỉ đưa 300.000.000 đồng, còn nợ riêng là 300.000.000 đồng, bà H hẹn vài ngày sau sẽ trả. Tuy nhiên, do mất lòng tin ở bà H nên ông và vợ là bà Lê Thị Thanh Tr1 yêu cầu con ruột bà H là bà Nguyễn Thanh Kim H4 và con rể là Trần Hữu T viết giấy vay tiền cho vợ chồng ông số tiền là 300.000.000 đồng, thì gia đình ông mới đồng ý, sau đó thì bà H4 và ông T viết giấy vay nợ cho vợ chồng ông. Sau đó, vài ngày thì bà H mang trả số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông nên vợ ông đã dùng bút gạch chéo rồi đưa lại cho bà H. Như vậy, theo thỏa thuận thì bà H còn nợ lại bà H2

1.200.000.000 đồng. Ông xác định là số tiền 300.000.000 đồng không liên quan gì đến số tiền còn nợ lại là 1.200.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thanh Kim H4 trình bày:

Bà là con gái của bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1. Việc vay mượn, mua bán giữa bố mẹ bà và bà H2 như thế nào thì bà không biết đến. Bố mẹ bà có thông báo cho cả gia đình là đã mua dứt điểm nhà số 05 Đường M vào tháng 05/2017, sau đó bà H2 xin thuê lại nhà để ở và còn ngờ ý muốn chuộc lại nhà nếu con cái bà H2 làm ăn được trong 03 năm.

Đến ngày 01/3/2019 thì bà H4 và chồng là Trần Hữu T có chứng kiến việc ba mẹ bà là Phạm Thị H, Nguyễn Công H1 và bà Trần Thị Thanh H2, bà Lê Thị Thanh H3, Lê Thị Thanh Tr1, Phan Thị Thanh H5 có thỏa thuận việc định giá căn nhà cũng phương án thỏa thuận bán nhà trả nợ đúng như biên bản thỏa thuận được lập ngày 01/3/2019 giữa bà H, ông H1 và bà H2, bà Tr1, bà H3, bà H5. Bà H4 và chồng có ký làm chứng việc thỏa thuận trên là đúng và có trách nhiệm đôn đốc bố mẹ bà trả nợ. Sau đó gia đình bà họp bàn đồng ý chi 1,2 tỷ đồng cho dứt điểm. Bà H2 có nói đang còn nợ bà L và bà H6 nên nhờ mẹ bà nhận nợ thanh toán dùm. Bà thấy bà H2 bàn thêm với mẹ bà là phải trả thêm 300.000.000 đồng cho bà H2 nhưng khi đó mẹ bà không thể xoay sở thêm nên bà H2 có nói gán số 300.000.000 đồng cho vợ chồng bà. Vì vậy cô Tr1 con bà H2 viết giấy H4, T nợ Tr1 – Tài số tiền 300.000.000 đồng. Thực tế vợ chồng bà trước đó không vay nợ gì Tr1 – T1, vì bà H2 có cam kết sẽ bàn giao nhà sẽ trả nhà ngay khi ra Tòa. Số tiền 1,2 tỷ đồng mẹ bà đã trả đủ cho gia đình bà H2. Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H1, bà H buộc bà H2 phải trả lại nhà tại 05 Đường M, thành phố B thì bà H4 đề nghị Tòa án buộc gia đình bà H2 phải trả lại nhà, đất cho gia đình bà.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H2, buộc bà H, ông H1 phải trả số tiền còn nợ là 1.200.000.000 đồng thì bà không đồng ý. Số tiền 1.200.000.000 đồng mẹ bà đã trả đủ cho gia đình bà H2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1.

Buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Xuân Tr, bà Lê Thị Thanh H3, bà Lê Thị Thanh Tr1, bà Phan Thị Thanh H5 phải có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 căn nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Khách sạn Viễn Đông); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358593, thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, diện tích 224 m², đất tọa lạc tại phường L, thành phố B, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/5/2017 mang tên bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 và tài sản gắn liền với đất: Diện tích sàn 742,2 m²; diện tích xây dựng tầng trệt 211,4 m²; kết cấu: Nhà ở 04 tầng: 01 trệt, 01 lửng, 03 lầu. Móng cột, khung, sàn là bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái

lợp tôn màu, nền lát gạch Ceramic, theo giấy phép xây dựng số 01/GPXD do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 03/01/2008.

[2] Bác yêu cầu khởi kiện phần tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 về việc yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 phải trả số tiền 1.200.000.000 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/8/2022 bà Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 kháng cáo Bản án sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp 01 đĩa CD có nội dung là file ghi âm cuộc trò chuyện của bà Phạm Thị H ngày 17/5/2019 tại nhà bà H; 01 giấy nhận tiền lãi của bà H đề ngày 09/3/2019 (bản phô tô). Ngoài ra, các đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu phần tố và đơn kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát phân tích, đánh giá và cho rằng kháng cáo bà Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 là có căn cứ. Do vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần bác yêu cầu phần tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 về việc yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 phải trả số tiền 1.200.000.000 đồng và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bà Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Do có mối quan hệ quen biết nên bà Trần Thị Thanh H2 có vay tiền của bà Phạm Thị H nhiều lần. Do không có khả năng trả nợ nên ngày 14/4/2017 bà Trần Thị Thanh H2 và ông Phan Xuân Tr lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Công H1 và bà Phạm Thị H thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224m² tại phường L, thành phố B; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358593 ngày 26/12/2006, thay đổi chủ do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Buôn Ma Thuột xác nhận ngày 12/3/2007 cho ông Phan Xuân Tr và bà Trần Thị Thanh H2. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.500.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk. Ngày **05/5/2017**, ông Nguyễn Công H1 và bà Phạm Thị H được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH 668159, thửa đất số 237, tờ bản đồ 26, diện tích 224 m² tại phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày **29/6/2017**, doanh nghiệp tư nhân Triệu Phú do bà H2 làm chủ đứng ra ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Công H1 và bà Phạm Thị H. Như vậy, có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất và các tài sản trên thửa đất số 237 trên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1. Hiện bà Trần Thị Thanh H2 (chủ doanh nghiệp Triệu Phú) thuê lại nhưng chưa bàn giao mặc dù đã hết thời hạn thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, nhận định và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà H2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tr, bà H3, bà Tr1, bà H5 phải bàn giao quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 668159 và tài sản trên đất cho bà H, ông H1 là phù hợp.

[2.2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Thanh H3, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất số tiền sau khi khấu trừ tiền mua khách sạn Viễn Đông, bà H còn phải thanh toán cho bà H2 số tiền 1,2 tỷ đồng chênh lệch. Bị đơn bà H2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tr, bà H3, bà Tr1, bà H5 đều thống nhất sẽ đồng ý giao khách sạn cho bà H, ông H1 nêu ông bà thanh toán cho gia đình bà số tiền 1,2 tỷ đồng còn lại. Hiện tại bà H, ông H1 chưa trả cho gia đình bà H2 số tiền trên nên bà H2 có yêu cầu phản tố buộc bà H, ông H1 trả cho bà số tiền trên. Bà H cho rằng đã trả đủ số tiền 1,2 tỷ đồng trên cho bà H2 nên nay không đồng ý yêu cầu phản tố của bà H2. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tại giấy vay tiền (bút lục 114) thể hiện dòng chữ bà H đã trả thêm cho bà H2 950.000.000 đồng; trả cho bà H2 thông qua vợ chồng T1, Tr1 số tiền 300.000.000 đồng nên kết luận bà H đã trả đủ số tiền 1,2 tỷ đồng trên là chưa đủ cơ sở vững chắc, bởi lẽ:

[2.2.1] Tại giấy vay tiền đề ngày 01/3/2019 thể hiện: Vợ chồng ông Trần Hữu T và bà Nguyễn Thanh Kim H4 có vay của bà Lê Thị Thanh Tr1 và ông Nguyễn Công T1 số tiền 300 triệu đồng. Hạn đến 17h ngày 01/3/2019 trả lại. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2022 (bút lục 98), bà H thừa nhận bà H có viết chèn thêm nhiều nội dung vào giấy vay tiền trên. Bà H2, bà Tr1 đều không biết có việc chèn thêm nội dung trên và cũng không ký xác nhận vào những nội dung được chèn

thêm trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tiến hành đối chất làm rõ, chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn để khẳng định việc bà H đã trả đủ tiền là chưa đủ căn cứ.

[2.2.2] Mặt khác, tại các lời khai của bà H về việc trả số tiền còn nhiều mâu thuẫn: Tại bản tự khai đề ngày 24/5/2022 (bút lục số 85), bà H khai: “*tôi đã trả đủ số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu), trả cho bà H2 900.000.000 triệu vào thời điểm 01/3/2019 đến ngày 08/3/2019 (trả trực tiếp cho bà H2), còn lại 300 triệu bà H2 thấy tôi nợ nhiều không vay được nữa nên đã bắt con gái và con rể tôi là Nguyễn Thanh Kim H4 và Trần Hữu T nhận nợ của Tài + Tr1 – con rể và con gái bà H2. Vào ngày 09/3/2019 con tôi đã trả 300 triệu cho Tài và Tr1*”. Tuy nhiên tại bản tự khai bổ sung ngày 27/5/2022, bà H lại trình bày số tiền 1,2 tỷ đồng bà trả cho bà H2 cụ thể: “*Trả cho bà H6: 240 triệu đồng; trả cho bà L 400 triệu đồng; Bà H2 đồng ý trừ vào tiền bà H2 còn nợ tiền thuê khách sạn: 360 triệu đồng; ông T, bà H4 trả cho T1, Tr1 theo yêu cầu của bà H2 300 triệu đồng*”. Việc bà H khai có trả tiền cho bà H2 thông qua những chủ nợ khác của bà H2 là bà Tạ Thị H6 240 triệu đồng và bà Nguyễn Thị L số tiền 400 triệu đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không Tr tập bà H6, bà L để làm rõ số tiền trên được trả vào thời gian nào, có trả thay cho bà H2 không để xác định bà H đã trả cho bà H2 số tiền 1.200.000.000 đồng hay không là thiếu sót.

[2.2.3] Ngoài ra, đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà H4, ông T vay của bà Tr1, ông Tài được thể hiện trong giấy vay tiền ngày 01/3/2019, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ khoản tiền trên có nằm trong số tiền 600.000.000 đồng mà các bên thỏa thuận hay không: “... ***hôm nay bên B bàn giao khách sạn cho bên A sau khi bên A đưa thêm 600 triệu đồng. Tổng cộng bên A đưa cho bên B là 7.800.000.000 đồng***”.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án sơ thẩm thu thập, xác minh chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà H3 đã nộp theo biên lai số 0021191 ngày 25/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 26; khoản 3 Điều 29 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2.

2. *Tuyên xử:*

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1.

Buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Xuân Tr, bà Lê Thị Thanh H3, bà Lê Thị Thanh Tr1, bà Phan Thị Thanh H5 phải có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 căn nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 05 Đường M, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Khách sạn Viễn Đông); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358593, thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, diện tích 224 m², đất tọa lạc tại phường L, thành phố B, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/5/2017 mang tên bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 và tài sản gắn liền với đất: Diện tích sàn 742,2 m²; diện tích xây dựng tầng trệt 211,4 m²; kết cấu: Nhà ở 04 tầng: 01 trệt, 01 lửng, 03 lầu. Móng cột, khung, sàn là bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn màu, nền lát gạch Ceramic, theo giấy phép xây dựng số 01/GPXD do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 03/01/2008.

2.2. Tuyên hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 về việc yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 phải trả số tiền 1.200.000.000 đồng và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Nguyên đơn bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai lần lượt số 0004857 và số 0004854 ngày 25 tháng 9 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự sơ thẩm khi giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 được xử lý khi vụ án được TAND thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Lê Thị Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà H3 đã nộp theo biên lai số 0021191 ngày 25/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột
(kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung