

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 87/2025/DS-PT

Ngày: 26-8-2025

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà và Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán:

ông Lê Văn Thường

ông Nguyễn Tấn Long

- *Thư ký phiên tòa:* bà Lưu Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2025/TLPT-DS ngày 19/3/2025 về “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà và Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 501/2025/QĐ-PT ngày 08/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Đào Văn L** (chết ngày 05/8/2015).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Đào Văn L**: ông **Đào Hoàng C**, sinh năm 1996; địa chỉ: **số A đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số A đường T, phường N, tỉnh Khánh Hòa)**, có Đơn xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Đào Hoàng C**: bà **Nguyễn Thị Như N**, sinh năm 1986; địa chỉ: **số A đường N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là A đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa)**, vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Lê Hữu T**, sinh năm 1954 và bà **Lê Thị Ngọc Á**, sinh năm 1953; địa chỉ: **thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn P, xã D, tỉnh Khánh Hòa)**, vắng mặt.

2.2. Ông **Lê Hữu L1**, sinh năm 1968 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: **số C đường Y, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là C đường Y, phường N, tỉnh Khánh Hòa)**, vắng mặt.

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

3.1. Bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1970; địa chỉ: **số H dãy B, tập thể B, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là số H, dãy B, tập thể B, phường L, Thành phố Hà Nội)**, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị H1**:

- Ông **Nguyễn Trọng Đ**, sinh năm 1971; địa chỉ: **số A P, phường P, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là số A P, phường H, Thành phố Hà Nội)**, vắng mặt.

Ông **Đỗ Trọng B**, sinh năm 1978; địa chỉ: **thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn T, xã D, tỉnh Khánh Hòa)**, vắng mặt.

- Bà **Trần Thị Kim O**, sinh năm: 1974; địa chỉ: **tổ dân phố F, phường X, quận N, Thành phố Hà Nội (nay là phường X, thành phố Hà Nội)**, vắng mặt.

3.2. Ông **Nguyễn Xuân N1 (Lê Hữu N2)**; địa chỉ: **số C đường Y, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là C đường Y, phường N, tỉnh Khánh Hòa)**, vắng mặt.

3.3. Văn phòng C4 và Công chứng viên **Nguyễn Thị Như H2**; cùng địa chỉ: **số H đường Y, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là H đường Y, phường N, tỉnh Khánh Hòa)**, có Đơn xét xử vắng mặt.

3.4. Bà **Trần Mai Bảo N3**; địa chỉ: **số A đường D, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là A đường D, phường N, tỉnh Khánh Hòa)**, vắng mặt.

3.5. Bà **Lê Ngọc Ái Đ1**; địa chỉ: **Ô Lô A, H, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Ô 21 Lô A, H, phường N, tỉnh Khánh Hòa)**, vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Khánh Hòa), vắng mặt.

3.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa), có Đơn xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: ông **Đào Hoàng C** (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông **Đào Văn L** trình bày:

Ngày 21/5/2014, Ông ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà, đất **số C đường Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** với vợ chồng ông **Lê Hữu T**, bà **Lê Thị Ngọc Á** và vợ chồng ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H**; Ông đã giao đủ 14.550.000.000đ

tiền chuyển nhượng, nhưng bên bán chưa giao nhà ngay cho Ông mà xin thời gian để sắp xếp chỗ ở. Khi ký hợp đồng có đầy đủ hai bên mua bán và hợp đồng đã được công chứng hợp pháp.

Sau đó, ông Lê Hữu T và ông Lê Hữu L1 xin được thuê nhà và cam kết sẽ giao lại nhà cho Ông khi có người mua nhà, nên ngày 10/9/2014 Ông ký hợp đồng cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 thuê lại nhà trong thời hạn 02 năm với mục đích thuê để ở, giá thuê 20.000.000đ/tháng. Tuy nhiên, bên thuê đã vi phạm hợp đồng thuê, không sử dụng nhà thuê để ở mà sử dụng để kinh doanh và không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận. Vì vậy, ngày 23/01/2015 Ông đã có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê và yêu cầu bên thuê phải trả lại tài sản thuê.

Nay, Ông yêu cầu vợ chồng ông Lê Hữu T và vợ chồng ông Lê Hữu L1 phải trả lại cho Ông nhà, đất thuê và trả tiền thuê nhà trong 06 tháng là 120.000.000đ.

Tại Đơn đề nghị ngày 23/9/2015, ông Đào Văn C1, bà Võ Thị H3, bà Lê Hoàng Thị Như Ý và ông Đào Hoàng C (là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Văn L) trình bày:

Ông Đào Văn L chết ngày 05/8/2015. Ông Đào Văn C1, bà Võ Thị H3 (là cha mẹ của ông L); bà Lê Hoàng Thị Như Ý (vợ ông L) và Đào Hoàng C, Đào Mẫn T1 (con ông L) là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L. Sau khi ông L chết, các ông, bà đã thỏa thuận phân chia thừa kế và thống nhất giao cho ông Đào Hoàng C được thừa kế tài sản của ông L là nhà, đất tại địa chỉ C đường Y, nên ông C là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L trong vụ án; ông C1, bà H3, bà Ý đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại các Đơn đề nghị ngày 25/4/2016 và ngày 22/7/2016, ông Đào Hoàng C trình bày:

Việc mua bán nhà đất của cha ông (ông L) là hoàn toàn đúng pháp luật, đã được Công chứng viên xác nhận. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị Tòa án xem xét các lời trình bày của ông L để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/02/2024, ông Đào Hoàng C có Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 00070 ngày 05/4/2019 do Sở T (STN và MT) tỉnh Khánh Hòa cấp cho ông Lê Hữu L1 và ông Lê Hữu T sau khi có Bản án phúc thẩm số 174/2018/DS-PT ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 00130 ngày 13/11/2019 do STN và MT tỉnh K cấp cho bà Trần Thị H1 đối với nhà đất 32 đường Y, thành phố N và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bị đơn với bà H1.

2. Các bị đơn ông **Lê Hữu T**, bà **Lê Thị Ngọc Á**, ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H** trình bày:

Bị đơn ông **Lê Hữu T**, bà **Lê Thị Ngọc Á**, ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các ông, bà không bán nhà, đất tại **C đường Y, thành phố N** cho ông **Đào Văn L** và không thuê nhà như ông **L** trình bày.

Năm 1999, ông **Nguyễn Xuân Nghĩa L2** người nước ngoài (quốc tịch Hoa Kỳ) không được sở hữu nhà, đất tại Việt Nam, nên đưa cho ông **Lê Hữu T** và ông **Lê Hữu L1** (là anh, em ruột của ông **N2**) 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) để mua đất và xây dựng nhà tại địa chỉ **C đường Y, thành phố N** để ông **T** và ông **L1** đứng tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (GCNQSDĐ), nhưng ông **Nghĩa** là người giữ GCNQSDĐ. Ông **N2**, ông **L1**, ông **T** đã lập Biên bản nhận nợ ngày 13/3/2003 với nội dung: ông **N2** cho ông **T**, ông **L1** mượn 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) không tính lãi mua và xây dựng nhà tại địa chỉ **C đường Y, thành phố N**; ông **T** và ông **L1** cam kết khi trả nợ, ông **N2** sẽ được nhận số tiền bằng giá trị căn nhà 32 **đường Y, thành phố N** tại thời điểm trả nợ.

Cấu trúc và diện tích nhà, đất tại địa chỉ **C đường Y, thành phố N** không thay đổi kể từ khi được cấp GCNQSDĐ đến nay. Hiện nay, nhà này treo biển số 32A **đường Yersin** là do các ông, bà tự đặt biển số để dễ nhận thư từ, vì cùng địa chỉ 32 **đường Y, N** còn có một gia đình khác. **Số nhà C đường Y** không phải là số nhà do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Do ông **Nguyễn Xuân N1** đồng ý cho bà **Lê Ngọc Ái Đ1** (là con gái ông **T** đã bỏ đi khỏi nơi cư trú từ năm 2015; gia đình đã yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thực hiện việc Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú nhưng đến nay vẫn không có tin tức gì) mượn GCNQSDĐ để vay tiền Ngân hàng, nên ngày 15/5/2014 tại nhà 32 **đường Y, thành phố N**, với sự đồng ý của ông **N1**, vợ chồng ông **T** và vợ chồng ông **L1** đã cùng nhau ký tên vào Hợp đồng tín dụng với nội dung: dùng căn nhà 32 **đường Y, thành phố N** bảo lãnh cho bà **Đ1** vay tiền Ngân hàng. Sau khi ký tên vào Hợp đồng tín dụng có nội dung trên, bà **Trần Mai Bảo N3** (là người được bà **Đ1** giới thiệu là nhân viên Ngân hàng) yêu cầu vợ chồng ông **T** và vợ chồng ông **L1** ký không vào các tờ giấy trắng với giải thích của bà **N3** và bà **Đ1** là để bổ sung hồ sơ vay. Tin lời bà **Đ1** và bà **N3**, các ông, bà đã ký và điểm chỉ vào các tờ giấy trắng do bà **N3** đưa. Các chữ ký và điểm chỉ trên bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng như trên bản Hợp đồng thuê nhà đối với nhà, đất tại **C đường Y** do ông **Đào Văn L** đưa ra đúng là của các ông, bà nhưng nội dung các bản Hợp đồng đã được bà **Ngọc S** trên các tờ giấy trắng do các ông, bà ký không trước đó. Các ông, bà chưa bao giờ đến

Phòng Công chứng để ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất tại C đường Y.

Ông Lê Hữu T còn trình bày:

Chữ ký và chữ viết họ tên ông dưới phần người nộp phiếu trên Phiếu yêu cầu công chứng và trên Tờ khai thuế thu nhập cá nhân do chuyển nhượng tài sản là nhà đất 32 đường Y đúng là chữ ký và chữ viết của ông, nhưng có thể các văn bản này đã được soạn thảo trên các tờ giấy trắng do vợ chồng ông ký tên trước đó. Các chữ viết và chữ ký phía sau từ “Giấy cam đoan” đề ngày 22/5/2014 của bà Lê Ngọc Ái Đ1 với nội dung: “Tôi Lê Hữu T, sinh năm 1954, CMND số 220000510 có bán căn nhà số C Y cho anh Đào Văn L và đã nhận đủ số tiền 14.550.000.000đ (mười bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng)” đúng là do ông viết ra và ký tên. Việc ông viết và ký tên trong giấy “Giấy cam đoan” là do: ngày 17/9/2014, ông được bà Đ1 gọi đến nhà của ông L ở số E đường M, thành phố N. Tại đây, ông gặp bà Đ1 và vợ chồng ông L; ông L đưa ra bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được ký kết giữa vợ chồng ông, vợ chồng ông L1 với ông L. Lúc này, bà Đ1 và ông L cho ông biết là bà Đ1 không vay tiền Ngân hàng, mà sử dụng Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nói trên để làm biện pháp bảo đảm khoản tiền vay của ông L. Sau khi cùng tính toán với bà Đ1, ông L cho ông biết số tiền bà Đ1 nợ ông L là 14.550.000.000đ, đến cuối tháng 11/2014 bà Đ1 không trả tiền thì ông L sẽ lấy nhà 32 Y. Ông L nói bà Đ1 đã viết giấy nhận đủ số tiền và yêu cầu ông ký vào cho phù hợp. Khi đó, bà Đ1 nói ông cứ viết giấy cho ông L, bà Đ1 sẽ lo trả tiền cho ông L. Do tin tưởng bà Đ1 và do bị ông L đe dọa nên ông đã viết giấy với nội dung có bán nhà cho ông L và đã nhận đủ tiền (theo yêu cầu của ông L).

Bà Lê Thị Ngọc Á còn trình bày:

Tháng 10/2014, Bà nghe ông T nói cho biết việc ông L đưa ra bản Hợp đồng chuyển nhượng tài sản (nhà Đ đường Y, thành phố N) có chữ ký và điểm chỉ của vợ chồng bà và vợ chồng ông L1. Chữ ký và chữ viết họ, tên người ký trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 16/7/2014 (do chuyển nhượng tài sản là nhà đất 32 đường Y, thành phố N) đúng là của bà, nhưng bà không biết gì về Tờ khai này và không biết vì sao lại có chữ ký của bà trong Tờ khai này.

Ông Lê Hữu L1 còn trình bày:

Khoảng tháng 8/2014, bà Đ1 có đưa cho ông T2 khai thuế nói ông ký để Ngân hàng xác minh thuế thu nhập cá nhân. Khi đó, ông có đọc Tờ khai do bà Đ1 đưa trước khi ký tên và thấy nội dung của T2 khai chỉ để Ngân hàng xác minh thuế thu nhập cá nhân, nên đã ký tên và viết họ tên ở dưới phần chữ ký; đồng thời, viết họ tên vợ ông (Nguyễn Thị H) dưới phần chữ ký của bà H. Nội dung trang 3 tại Tờ khai thuế thu nhập cá nhân dành cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất

động sản, thu nhập từ thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản có ghi họ và tên **Lê Hữu L1** trong phần thông tin người chuyển nhượng, cho thừa kế, quà tặng do Cơ quan điều tra thu thập từ **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N** đúng như nội dung Tờ khai bà **Đ1** đã đưa cho ông đọc khi ký tên, nhưng trang 1 và 2 của Tờ khai do Cơ quan điều tra thu thập không đúng với nội dung trong Tờ khai mà bà **Đ1** đã đưa cho ông ký tên. Chữ ký và chữ viết họ tên ông trong Tờ khai này đúng là do ông viết và ký tên. Chữ viết **Nguyễn Thị H** (họ tên của vợ ông) dưới chữ ký của bà **H** trong Tờ khai này đúng là chữ viết của ông. Riêng chữ ký và chữ viết **Lê Hữu L1** trên Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông **Lê Hữu T** thì không phải là chữ ký và chữ viết của ông.

Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà không nhớ thời điểm bà ký tên trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân dành cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, thu nhập từ thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản có ghi họ và tên **Lê Hữu L1** trong phần thông tin người chuyển nhượng, cho thừa kế, quà tặng. Vì tài sản nhà đất 32 **đường Y, thành phố N** do chồng bà đứng tên, nên khi chồng bà đưa **T2** khai cho bà ký thì bà ký tên chứ cũng không thắc mắc gì.

Tại các Đơn đề ngày 06 và ngày 19 tháng 5 năm 2016, ông Lê Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/5/2014 giữa bên chuyển nhượng ông **Lê Hữu T**, bà **Lê Thị Ngọc Á**, ông **Lê Hữu L1** và bà **Nguyễn Thị H** với bên nhận chuyển nhượng ông **Đào Văn L** và Hợp đồng thuê nhà ngày 10/9/2014 giữa bên cho thuê ông **Đào Văn L** với bên thuê ông **Lê Hữu T**, ông **Lê Hữu L1** là vô hiệu do bị lừa dối.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần đầu, ông **T**, bà **Á**, ông **N1** đều đồng ý yêu cầu phản tố của ông **L1** và bà **H**.

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

3.1. Ông **Nguyễn Xuân N1 (Lê Hữu N2)** trình bày:

Tháng 11/2014, khi biết tin bà **Đ1** làm ăn đổ nợ và bỏ trốn, Ông lấy tờ Hợp đồng tín dụng LD 1316200262 ngày 15/5/2014 của **Ngân hàng D1, Chi nhánh N4** (do **Đ1** đưa cho Ông vào tháng 08/2014) để tìm hiểu thì được biết Ngân hàng không có Hợp đồng tín dụng nào như vậy. Ông về hỏi ông **T** mới được ông **T** cho biết việc ông **T** ký giấy nhận tiền của ông **L** tại nhà ông **L** ở **E đường M, thành phố N**. Ông cùng ông **L1** đến gặp ông **L** thì được ông **L** cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 21/5/2014 đối với nhà đất 32 **Y, N** có đầy đủ chữ ký và điểm chỉ của bên bán và được công chứng tại **Văn phòng C4**. Ông gọi điện thoại cho bà **Đ1** (tên thường gọi là **M1**). Lúc này, bà **Đ1** cho biết: bà **N3** là nhân viên Văn phòng Công chứng chứ không phải là nhân viên Ngân hàng; bà

N3 là người giữ các tờ giấy do vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 đã ký không; khi công chứng Hợp đồng mua bán tài sản chỉ có ông T, ông L và bà Đ1 có mặt ở Văn phòng C4. Sau khi được bà Đ1 cho số điện thoại của bà N3, Ông điện thoại cho bà N3; bà N3 cũng thừa nhận việc soạn Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên các tờ giấy đã được vợ chồng ông L1, vợ chồng ông T ký không và việc chỉ có ông T, ông L và bà Đ1 có mặt ở Văn phòng C4 như bà Đ1 đã nói. Sau đó, Ông đã gặp bà N3 và lấy lại 02 tờ giấy trắng có sẵn các chữ ký của vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 mà bà N3 đang giữ.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày:

Nhà đất 32 đường Y, thành phố N được Sở Xây dựng cấp Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 16/96/CNSHN/QĐ/TĐ ngày 25/01/1996 cho ông Võ S1 và bà Nguyễn Thị D. Năm 1998, ông S1, bà D chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho ông Lê Hữu T và ông Lê Hữu L1 theo Hợp đồng mua bán ngày 29/10/1998. Ông L1 và ông T đã được UBND tỉnh K cấp GCNQSDĐ số 168/99 ngày 24/02/1999. Năm 2014, vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 chuyển nhượng nhà đất nói trên cho ông Đào Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C4 chứng thực ngày 21/5/2014. Ông L đã được UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00871/22345 ngày 05/9/2014 theo đúng quy định của pháp luật.

3.3. Bà Trần Mai Bảo N3 trình bày:

Bà quen biết bà Đ1 do bà Đ1 nhiều lần đến Văn phòng C4 (nơi bà làm việc). Bà Đ1 có nói cho bà biết nhà đất 32 đường Y, thành phố N do ông N2 bỏ tiền mua nhưng nhờ ông T và ông L1 đứng tên sở hữu. Bà Đ1 còn nói, bà Đ1 và ông N2 có vay tiền của ông L dưới hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản; sau khi trả hết nợ thì hai bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng tài sản; trường hợp không trả được nợ thì Hợp đồng chuyển nhượng tài sản được thực hiện; vợ chồng ông T và ông N2 đều đồng ý việc vay tiền với hình thức này, nhưng ông L1 không đồng ý. Bà Đ1 nhờ bà đến nhà lấy chữ ký của các thành viên trong gia đình để soạn Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, nên ngày 15/5/2014 bà đã đến nhà 32A Yersin, N đưa cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 ký tên trên các tờ giấy trắng. Sau đó, bà Đ1 nhờ bà soạn nội dung Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và Hợp đồng thuê nhà trên các tờ giấy đã có chữ ký nói trên. Bà có nói với bà Đ1 là khi nào công chứng hợp đồng thì tất cả mọi người phải có mặt tại Phòng Công chứng. Ngày 21/5/2014, khi thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng, bà thấy ông T, ông L và bà Đ1 có mặt tại Văn phòng C4; bà Á, ông L1 và bà H không có mặt tại Văn phòng Công chứng.

Nội dung Biên bản lấy lời khai của Tòa án ngày 06/3/2017 và tại phiên đối chất ngày 28/4/2016, bà N3 trình bày: ngày 21/5/2014, bà thấy ông T, ông L đến

Văn phòng Công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, còn bà Á, ông L1 và bà H có mặt tại đây hay không thì bà không xác định được, vì lúc này Văn phòng Công chứng có đông người. Bà soạn giúp bà Đ1 Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên các tờ giấy đã có sẵn chữ ký của ông T, bà Á, ông L1 và bà H; nhưng Hợp đồng thuê nhà thì không soạn trên giấy có sẵn chữ ký của các ông, bà nói trên. Việc ký tên trong Hợp đồng thuê nhà thế nào bà không biết.

3.4. Bà Nguyễn Thị Như H2 là Công chứng viên, đồng thời là người đại diện hợp pháp của Văn phòng C4 trình bày:

Bà là Công chứng viên, Trưởng Văn phòng C4 và là người công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 32 Y, thành phố N giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Ngọc Á, ông Lê Hữu L1, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Văn L.

Từ trước đến nay, việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng C4 đều được thực hiện theo đúng trình tự chung về thủ tục công chứng hợp đồng, cụ thể: khi khách hàng có yêu cầu công chứng thì nhân viên của Văn phòng kiểm tra giấy tờ tùy thân, các giấy tờ gốc về quyền sở hữu tài sản. Sau khi kiểm tra tài sản không bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch thì nhân viên của Văn phòng sẽ soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của khách hàng. Sau khi khách hàng xem và thống nhất các nội dung đã được soạn thảo trên hợp đồng, nhân viên Văn phòng chuyển bản hợp đồng cho Công chứng viên. Công chứng viên kiểm tra năng lực hành vi của khách hàng, kiểm tra trạng thái của khách hàng khi tham gia dịch (có miễn cưỡng hay không), kiểm tra các tính hợp pháp của hợp đồng (có điều khoản nào trái pháp luật, vi phạm đạo đức, vi phạm điều cấm không). Sau khi kiểm tra đầy đủ, giải thích rõ cho các bên tham gia giao dịch hiểu rõ hậu quả của việc ký kết vào hợp đồng thì Công chứng viên mới cho các bên giao dịch ký vào hợp đồng. Thông thường bên bán ký trước và thường thì ngoài việc ký tên bên bán còn lăn tay, điểm chỉ. Sau khi kiểm tra vân tay trên hợp đồng phù hợp với dấu vân tay trên chứng minh nhân dân thì Công chứng viên mới ký công chứng. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông T, vợ chồng ông L1 với ông Đào Văn L cũng được thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự như các trường hợp khác.

Việc soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 32 Y, N trên do chị Trần Mai Bảo N3 là nhân viên của Văn phòng thực hiện. Do dung lượng camera của Văn phòng hạn chế, hình ảnh thu được chỉ có thể lưu lại trong vòng 01 tháng, nên hình ảnh ghi nhận tại Văn phòng C4 trong ngày 21/5/2014 đã bị xóa, không còn để trích xuất giao nộp cho Tòa án nhưng việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 32 Y, N giữa vợ chồng ông T, vợ chồng ông L1 với ông Đào Văn L do bà trực tiếp thực hiện vào ngày 21/5/2014 tại Văn phòng C4 (số H đường Y, thành

phố N), tất cả các bên mua bán ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên theo đúng nội dung công chứng tại Hợp đồng. Lời khai của bà N3 về việc bà ký công chứng hợp đồng không có mặt những người đã ký tên trong hợp đồng là không đúng.

3.5. Bà **Trần Thị H1** trình bày:

Năm 2019, bà **Trần Thị H1** mua nhà đất tại **C đường Y, thành phố N** theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 00070 ngày 05/4/2019 cấp cho ông **Lê Hữu L1** và ông **Lê Hữu T** và sau đó, bà đã được STN và **MT tỉnh K** cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 00130 ngày 13/11/2019. Việc mua bán đã hoàn tất. Sau khi mua, bà **H1** vẫn giữ nguyên hiện trạng nhà đất. Nay, bà mới biết là nhà đất đang liên quan đến vụ án tranh chấp. Bà đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm việc tranh chấp nhà đất trên để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà, vì bà là người thứ ba ngay tình, bà không biết gì về việc tranh chấp nhà đất này trước đây. Gần đây, khi bà **Trần Thị H1** dự định chuyển nhượng nhà, đất này thì mới biết có việc tranh chấp.

3.6. Nội dung Công văn số 67/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 05/01/2024 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** thể hiện:

Căn cứ điểm k khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, STN và **MT tỉnh K** cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 00070 ngày 05/4/2019 cho ông **Lê Hữu L1** và ông **Lê Hữu T**. Căn cứ khoản 1 Điều 179; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, STN và **MT tỉnh K** cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 00130 ngày 13/11/2019 cho bà **Trần Thị H1** theo quy trình 19.4, Điều 19 Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của **UBND tỉnh K** về việc phê duyệt qui trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân cộng đồng dân cư trên địa bàn tỉnh là đúng pháp luật. Do đó, STN và **MT tỉnh K** không đồng ý với yêu cầu hủy 02 GCNQSDĐ trên của nguyên đơn ông **Đào Văn L**.

3.7. Bà **Lê Ngọc Ái Đ1**:

Tòa án đã nhiều lần tiến hành các thủ tục triệu tập bà **Lê Ngọc Ái Đ1**, nhưng bà **Đ1** không đến Tòa án tham gia tố tụng và không có ý kiến trình bày. Theo yêu cầu của ông **Lê Hữu L1**, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà đã thực hiện việc Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà **Đ1**, nhưng đến nay bà **Đ1** vẫn không có liên lạc.

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 25/11/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ vào Điều 122; Điều 450; Điều 494; Điều 495; Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đào Hoàng C** (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Đào Văn L**) về việc:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông **Lê Hữu L1**, ông **Lê Hữu T** với bà **Trần Thị H1**, được **Văn phòng C4** chứng nhận ngày 09/10/2019, số công chứng: 19.427, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà, đất tại **C đường Y, thành phố N**;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS00070 ngày 05/4/2019 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K** cấp cho ông **Lê Hữu T** và ông **Lê Hữu L1** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 00130 ngày 13/11/2019 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K** cấp cho bà **Trần Thị Hoài**.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của của ông **Đào Hoàng C** về việc đòi lại nhà, đất 32 **đường Y, thành phố N** và chấp nhận yêu cầu của của nguyên đơn ông **Đào Văn L** về việc đòi tiền thuê nhà:

Buộc các bị đơn ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H**, ông **Lê Hữu T** và bà **Lê Thị Ngọc Á** phải liên đới bồi thường cho ông **Đào Hoàng C** giá trị nhà đất 32 **đường Y, thành phố N** là 39.500.000.000đ và liên đới trả tiền thuê nhà cho ông **Đào Hoàng C** là 120.000.000đ, tổng cộng 02 khoản là 39.620.000.000đ, trong đó phần trách nhiệm của mỗi người là ngang nhau.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lê Hữu L1** và bà **Nguyễn Thị H** về việc tuyên bố vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất tại **C đường Y, thành phố N** giữa bên chuyển nhượng ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H**, ông **Lê Hữu T**, bà **Lê Thị Ngọc Á** với bên nhận chuyển nhượng ông **Đào Văn L**, được **Văn phòng C4** chứng nhận ngày 21/5/2014, số công chứng: 5008, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thuê nhà đối với nhà, đất tại **C đường Y, thành phố N** ngày 10/9/2014 giữa ông **Đào Văn L** với ông **Lê Hữu L1** và ông **Lê Hữu T**.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 10/12/2024, Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà nhận Đơn kháng cáo của ông **Đào Hoàng C** (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông

Đào Văn L) với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho ông số tiền 39.500.000.000 đồng, nhưng bị đơn đã tẩu tán tài sản, không còn khả năng thi hành án nên ông yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông **Đào Hoàng C** có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Các đương sự kháng vắng mặt.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông **Đào Hoàng C** là trong thời hạn luật định. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, ông **Đào Hoàng C** kháng cáo có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; các đương sự kháng vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Về nội dung vụ án: vụ án đã xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm. Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quyết định: chấp nhận một phần và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Đào Hoàng C** (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Đào Văn L**); không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lê Hữu L1** và bà **Nguyễn Thị H** là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Đào Hoàng C**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 06/12/2024, ông **Đào Hoàng C** kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Như vậy, kháng cáo của ông **C** là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, ông **Đào Hoàng C** kháng cáo có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; các đương sự kháng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Vụ án đã được xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm như sau:

1. Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 01/QĐ-SCBSBA ngày 13/4/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định: căn cứ vào các Điều 450, 494, 495, 498

Bộ luật Dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Buộc các ông, bà Lê Hữu T, Nguyễn Thị Ngọc Á1, Lê Hữu L1, Nguyễn Thị H phải trả nhà, đất tại C Y, N (theo vị trí, diện tích, kết cấu như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 815729, số vào sổ cấp GCN: CH00871/22345 ngày 05/9/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Đào Văn L) và 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu đồng) tiền thuê nhà cho anh Đào Hoàng C.

Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng thuê nhà (đối với nhà, đất 32 Y, N) giữa các ông, bà Lê Hữu T, Nguyễn Thị ngọc Á1, Lê Hữu L1, Nguyễn Thị H với ông Đào Văn L là vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

2. Bản án phúc thẩm số 174/2018/DS-PT ngày 14/11/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định: căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hữu L1, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Ngọc Á; bác kháng cáo của ông Đào Hoàng C.

Căn cứ Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn L.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Hữu L1, Nguyễn Thị H, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Ngọc Á.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà và đất 32 Y, N lập ngày 21/5/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Hữu L1, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Ngọc Á và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Văn L.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 815729 ngày 05/9/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Đào Văn L.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê nhà đối với nhà đất 32 Y, N giữa ông Lê Hữu L1, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Hữu T, bà Lê Thị Ngọc Á và ông Đào Văn L.

- Bác yêu cầu của ông Đào Hoàng C về việc đòi ông Lê Hữu L1, bà Nguyễn Thị H4, ông Lê Hữu T và bà Lê Thị Ngọc Á trả nhà đất 32 Y, N và trả tiền thuê nhà 120.000.000đ.

3. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 57/2020/DS-GĐT ngày 21/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 174/2018/DS-PT ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm số 01/2022/DS-PT ngày 04/01/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định: hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông **Đào Hoàng C**:

[3.1] Nhà, đất tại **C đường Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** do ông **Nguyễn Xuân N1** bỏ tiền mua, nhưng theo thỏa thuận nhận nợ giữa ông **Lê Hữu L1**, ông **Lê Hữu T** với ông **Nguyễn Xuân N1** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ông **Lê Hữu T** và ông **Lê Hữu L1** là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất này. Do đó, ngày 21/5/2014 vợ chồng ông **Lê Hữu T** và vợ chồng ông **Lê Hữu L1** chuyển nhượng nhà đất này cho ông **Đào Văn L** là phù hợp với quy định của pháp luật, không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Nguyễn Xuân N1**.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông **Nguyễn Xuân N1**, ông **Lê Hữu T**, bà **Lê Thị Ngọc Á**, ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H** căn cứ vào lời trình bày của bà **Trần Mai Bảo N3** để cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 21/5/2014 đối với nhà, đất 32 **Y, N** được bà **Trần Mai Bảo N3** soạn trên các tờ giấy có sẵn chữ ký không của ông **T**, bà **Á**, ông **L1**, bà **H** và các ông bà này không có mặt tại **Văn phòng C4** khi Hợp đồng được công chứng.

Xét thấy: lời khai của bà **Trần Mai Bảo N3** về việc có mặt ông **T**, bà **Á**, ông **L1**, bà **H** tại Văn phòng công chứng là không thống nhất. Có lúc khai khi công chứng hợp đồng chỉ có mặt ông **T**, ông **L** và bà **Đ1** tại Văn phòng công chứng; có lúc khai không biết chính xác vợ chồng ông **L1**, bà **H** có mặt hay không. Mặt khác, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa cũng không thể tiến hành trưng cầu giám định tuổi mực để xác định chữ ký của ông **Lê Hữu T**, bà **Lê Thị Ngọc Á**, ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H** có trước hay sau mực in trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2014 và Hợp đồng thuê nhà ngày 10/9/2014, bởi lẽ, tại Công văn số 959/C09-P1 ngày 05/4/2024 của **V Bộ C5** xác định, hiện nay các tổ chức giám định tư pháp công lập về kỹ thuật hình sự chưa thực hiện giám định tuổi mực (thời gian của mực xuất hiện trên văn bản).

Tại **Văn phòng C4, C2** không còn lưu giữ hình ảnh ghi nhận vào thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng tài sản được công chứng (ngày 21/5/2014). Ông **T**, bà **Á**, ông **L1** và bà **H** không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc các ông, bà không có mặt ở **Văn phòng C4** vào ngày 21/5/2014 và không ký tên trong Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước mặt Công chứng viên. Trong khi lời khai ông **L** và trình bày của Công chứng viên phù hợp với các tài liệu liên quan đến việc công chứng Hợp đồng lưu tại **Văn phòng C4** gồm: Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, các sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của vợ chồng ông **T**, vợ chồng ông **L1**, Phiếu yêu cầu công chứng có chữ ký của ông **T**.

[3.3] Ông **Lê Hữu T** và bà **Lê Thị Ngọc Á**, không có chứng cứ chứng minh việc đã ký và viết họ tên mình trên Tờ khai thuế thu nhập cá nhân dành cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (đối với tài sản chuyên nhượng là nhà, đất 32 **đường Y, thành phố N**) mà không biết gì về tờ khai này, cũng không chứng minh được chữ ký trên tờ khai này là do ký không. Lời khai của ông **L1** về việc chữ ký, chữ viết họ tên Ông trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông **Lê Hữu L1** không phải là chữ ký, chữ viết của ông **L1** là phù hợp với Kết luận giám định do Cơ quan Điều tra đã thực hiện. Tuy nhiên, ông **L1**, bà **H** xác nhận chữ ký trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông **Lê Hữu L1** đúng là chữ ký của vợ chồng ông, chữ viết **Lê Hữu L1** và **Nguyễn Thị H** dưới chữ ký của vợ chồng Ông trong Tờ khai này do ông **L1** viết. Trước khi ký vào Tờ khai do bà **Đ1** đưa, ông **L1** đã đọc nội dung rồi ký tên chứ không phải ký không trên giấy trắng. Ông **L1** cho rằng trang 1 và trang của Tờ khai do Cơ quan Điều tra thu thập không đúng với nội dung Tờ khai mà bà **Đ1** đưa cho ông ký tên, nhưng Ông không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là đúng. Do đó, việc các bị đơn cho là không biết gì về Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, chữ ký trên các bản Hợp đồng hoàn toàn do bà **Ngọc S** trên các tờ giấy trắng có chữ ký không của các bị đơn là không có căn cứ.

Căn cứ khoản 10 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa ông **T**, bà **Á**, ông **L1**, bà **H** với ông **L** được công chứng là chứng cứ xác định việc mua bán tài sản giữa các bên đương sự.

[3.4] Ông **Lê Hữu T** cho rằng, Ông được bà **Đ1** và ông **L** cho biết việc bà **Đ1** vay tiền của ông **L** nên đã lập ra các bản hợp đồng được soạn trên các tờ giấy trắng do các bị đơn ký không trước đó. Tuy nhiên, lời khai này của ông **T** không được ông **L** thừa nhận và ông **T** cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đồng thời, ông **T** cho rằng, lý do ông viết giấy nhận tiền của ông **L** là do tin tưởng chị **Đ1**, do bị ông **L** đe dọa là mâu thuẫn. Ông **T** không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc Ông bị đe dọa khi viết giấy nhận tiền. Do đó, không có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa vợ chồng ông **T**, vợ chồng ông **L1** với ông **L** là vô hiệu do bị lừa

đôi hay bị đe dọa, nên không có căn cứ xác định Hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu..

[3.5] Đối với Hợp đồng thuê nhà: các bị đơn là ông T, bà Á, ông L1, bà H cho rằng Hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn được soạn trên các tờ giấy do bị đơn ký không từ trước, nhưng không được nguyên đơn ông L thừa nhận. Lời khai của bà N3 không thống nhất với nhau, có lúc khai đã giúp bà Đ1 soạn giúp Hợp đồng thuê nhà trên các tờ giấy trắng do các bị đơn ký không, có lúc khai không soạn Hợp đồng thuê nhà cho các bên trên các tờ giấy trắng do các bị đơn ký không. Do đó, không có căn cứ xác định việc ký kết Hợp đồng thuê nhà của các bị đơn là do bị lừa dối, nên không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu. Bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà, đất cho thuê và tiền thuê nhà 120.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết là có căn cứ.

[3.6] Bản án dân sự phúc thẩm số 174/2018/DS-PT ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã bị Quyết định giám đốc thẩm số 57/2020/DS-GĐT ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân tối cao hủy. Khi thi hành Bản án số 174/2018/DS-PT ngày 14/11/2018 nêu trên, ông Lê Hữu L1 và ông Lê Hữu T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (cũ) cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 00070 ngày 05/4/2019 đối với nhà đất tại C đường Y, N. Sau đó, ông Lê Hữu L1 và ông Lê Hữu T đã chuyển nhượng nhà đất này cho bà Trần Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C4 công chứng ngày 09/10/2019. Bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 00130 ngày 13/11/2019 đối với nhà đất tại C đường Y. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 và khoản Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì bà Trần Thị H1 được coi là người thứ ba ngay tình, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C4 công chứng ngày 09/10/2019 giữa ông Lê Hữu L1 và ông Lê Hữu T với bà Trần Thị H1 không bị vô hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông C về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 09/10/2019 giữa ông L1, ông T với bà H1 và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông L1, ông T và sau đó là cấp cho bà H1 là không có cơ sở. Tuy nhiên, ông C có quyền yêu cầu ông L1 và ông T phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Giá trị nhà đất tranh chấp theo kết quả định giá ngày 15/7/2024 là 34.567.859.000đ, thấp hơn so với 39.500.000.000đ là giá chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/10/2019 mà ông L1, ông T chuyển nhượng nhà đất

cho bà **H1**. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải trả cho ông **C** toàn bộ 39.500.000.000đ mà ông **L1** và ông **T** đã thu được khi chuyển nhượng nhà đất cho bà **H1** là phù hợp.

Đối với nội dung kháng cáo của ông **C** yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để đưa các Thẩm phán đã xét xử phúc thẩm tại Bản án dân sự phúc thẩm số 174/2018/DS-PT ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng vào tham gia tố tụng để buộc bồi thường. Tuy nhiên, xét thấy đây là quan hệ tranh chấp khác nên nếu có đủ căn cứ thì ông **C** có thể khởi kiện thành vụ án khác để được xem xét giải quyết.

[4] Các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] và [3] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: kháng cáo của ông **Đào Hoàng C** là không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Đào Hoàng C** phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

2. Áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông **Đào Hoàng C**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

3. Căn cứ vào Điều 122; Điều 450; Điều 494; Điều 495; Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đào Hoàng C** (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Đào Văn L**) về việc:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông **Lê Hữu L1**, ông **Lê Hữu T** với bà **Trần Thị H1**, được **Văn phòng C4** chứng nhận ngày 09/10/2019, số công chứng: 19.427, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà, đất tại **C đường Y, thành phố N**;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS00070 ngày 05/4/2019 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K** cấp cho ông **Lê Hữu T** và ông **Lê Hữu L1** và Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 00130 ngày 13/11/2019 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K** cấp cho bà **Trần Thị Hoài** .

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của của ông **Đào Hoàng C** về việc đòi lại nhà, đất 32 **đường Y, thành phố N** và chấp nhận yêu cầu của của nguyên đơn ông **Đào Văn L** về việc đòi tiền thuê nhà:

Buộc các bị đơn ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H**, ông **Lê Hữu T** và bà **Lê Thị Ngọc Á** phải liên đới bồi thường cho ông **Đào Hoàng C** giá trị nhà đất 32 **đường Y, thành phố N** là 39.500.000.000đ và liên đới trả tiền thuê nhà cho ông **Đào Hoàng C** là 120.000.000đ, tổng cộng 02 khoản là 39.620.000.000đ, trong đó phần trách nhiệm của mỗi người là ngang nhau.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lê Hữu L1** và bà **Nguyễn Thị H** về việc tuyên bố vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất tại **C đường Y, thành phố N** giữa bên chuyển nhượng ông **Lê Hữu L1**, bà **Nguyễn Thị H**, ông **Lê Hữu T**, bà **Lê Thị Ngọc Á** với bên nhận chuyển nhượng ông **Đào Văn L**, được **Văn phòng C4** chứng nhận ngày 21/5/2014, số công chứng: 5008, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thuê nhà đối với nhà, đất tại **C đường Y, thành phố N** ngày 10/9/2014 giữa ông **Đào Văn L** với ông **Lê Hữu L1** và ông **Lê Hữu T**.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Đào Hoàng C** phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền ông **C** đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000719 ngày 14/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Thường

Nguyễn Tấn Long

Trần Quốc Cường