

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Bản án số: 135/2024/DS-PT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày 28-6-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà và tranh chấp
hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Ông Đào Trọng Hải

Ông Trịnh Hoàng Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 25 và 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 159./2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 97/2024/QĐ-TA ngày 19 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 51/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 99/2024/QĐ-TA ngày 25 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Đồng Thủy N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số A, Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Mai Xuân M, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số A khu phố F, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 21-6-2022 (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Đồng Thị S, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Lê Quang H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số D N, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 30-5-2022 (có mặt).

2. Ông Bùi Quang T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số F B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 30-5-2022 (có mặt).

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

1. Công ty TNHH T6

Địa chỉ trụ sở: Số A P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đồng Thị S – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quang T, sinh năm 1964.

Địa chỉ liên lạc: Số F B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 19-9-2022 (có mặt).

2. Ông Bùi Đồng Thiên L, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Số A B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Ông Bùi Quang T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số F B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Bà Đồng Nhật X, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số G Đ, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Địa chỉ: Số A P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền:

5.1. Ông Phan Văn M1 – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5.2. Bà Cao Thị Quỳnh C – Tổ trưởng Tổ hành chính tổng hợp – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Địa chỉ liên lạc: Số I T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông SA KAN DRE K, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số F đường D, khu phố N, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số A N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Nguyễn Mai Hoàng D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: D B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Hữu T2, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 4 Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1947.

Địa chỉ: I L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

6. Bà Đồng Nhật H1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: G Đ, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt ngày 19-6-2024, vắng mặt ngày 25 và 28-6-2024).

- Người kháng cáo: Bà Đồng Thủy N – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/04/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Năm 1999, bà Đồng Thủy N có mua căn nhà cấp 4 diện tích 186,7m² trên diện tích đất 991m² (bao gồm 230m² đất ở và 761m² đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 9 (sau đây gọi tắt là nhà đất số A P), Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà Nguyễn Thị A và ông S1 K với giá là 150 lượng vàng SJC. Toàn bộ giao dịch và thanh toán vàng đều do bà N trực tiếp thực hiện với vợ chồng bà A, ông K. Do bà N dự định kết hôn và đi định cư nước ngoài nên đã nhờ chị ruột là bà Đồng Thị S đứng tên hộ trên toàn bộ giấy tờ mua bán chuyển nhượng. Do chị em nên bà N và bà S không lập văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùm vào thời điểm này.

Sau khi nhận bàn giao nhà đất thông qua chuyển nhượng thì bà N là người trực tiếp quản lý sử dụng bằng cách cho một số cá nhân thuê kinh doanh, buôn bán nhỏ (vì thời gian quá lâu nên bà N chưa tìm được người thuê để làm chứng). Bà N là người trực tiếp nộp thuế sử dụng đất từ năm 2000 đến năm 2020 và nhận tiền bồi thường từ Nhà nước khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất 36,7m² số tiền 52.628.695 đồng và ký thay bằng tên của bà S, không thể hiện tên của bà N. Bà S không biết số tiền bồi thường được bao nhiêu và không sử dụng số tiền bồi thường này.

Đến năm 2009, bà N mới cho bà S thuê để kinh doanh, hàng tháng bà S trả cho bà N 10.000.000 đồng nhưng không lập hợp đồng thuê nhà và khi trả tiền thuê cũng không lập văn bản. Tuy nhiên, sau khi cha mẹ qua đời, giữa hai chị em có bất hòa nên bà N yêu cầu bà S lập giấy xác nhận đứng tên dùm. Ngày 04-01-2021, bà S đã lập 1 “*Giấy xác nhận về việc đứng tên dùm nhà đất số A đường P, phường B, thành phố V*”. Đồng thời, bà N yêu cầu bà S phải minh bạch trong quan hệ tài sản vì căn nhà bà S dùng vào việc kinh doanh của Công ty TNHH T6 (sau đây gọi tắt là Công ty T6) do bà S làm Giám đốc thông qua hợp đồng thuê nhà lập ngày 01-01-2021 với giá thuê 15.000.000/tháng. Ngoài ra, bà S còn thuê căn nhà số A B, Phường H, thành phố V là nhà của cha mẹ tặng cho em trai Đồng Khánh P (chết năm 2022) nên trả tiền thuê 2 căn nhà 1 tháng là 30.000.000 đồng. Các giấy tờ trả tiền thuê nhà ngày 05-01-2021; ngày 03-02-2021; ngày 07-4-2022; ngày 14-5-2022 đều do Bùi Đồng Thiên L là con trai của bà S viết ra và ký xác nhận đã được ông L thừa nhận tại Tòa án. Vì vậy, bà S cho rằng bà N ép buộc ông L viết giấy trả tiền thuê nhà là không đúng sự thật, bởi ông L là người thành niên có học thức cao đang du học nước ngoài về lĩnh vực kinh tế thì không dễ dàng bị người khác ép buộc thực hiện những nội dung mà mình không biết. Đến tháng 06-2022, khi phát sinh tranh chấp thì bà S không trả tiền thuê nhà cho bà N nữa.

Do không có nhu cầu đi xuất cảnh nên bà N nhiều lần yêu cầu bà S trả nhà nhưng bà S cho rằng nhà đất đang thế chấp Ngân hàng để kinh doanh, khi nào trả

nợ xong sẽ sang tên lại cho bà N. Nhận thấy bà S không có thiện chí làm thủ tục sang tên nhà đất lại cho bà N, vì vậy bà N có đơn khởi kiện tại Tòa án.

Ý kiến về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Về thời hạn yêu cầu phản tố: Căn cứ khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”*. Do thời hạn để bị đơn phản tố đã hết, vụ án đã được đưa ra xét xử công khai từ ngày 26-7-2023 và ngày 01-8-2023, bị đơn không gặp phải bất kỳ trở ngại khách quan nào để thực hiện quyền phản tố trong thời hạn mà pháp luật quy định, nên yêu cầu phản tố của bị đơn không đủ điều kiện để được Tòa án thụ lý theo quy định của pháp luật.

Về nội dung yêu cầu phản tố: Căn cứ khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối chiếu các nội dung phản tố của bị đơn, bà N cho rằng yêu cầu phản tố của bị đơn không thuộc trường hợp *“để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn”* theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều luật này. Đối với các trường hợp được quy định tại điểm b, c của Điều luật này thì các yêu cầu phản tố của bị đơn không đảm bảo được tính độc lập của một yêu cầu phản tố mà các nội dung này đã có trong vụ án và đang được Tòa án xem xét, đánh giá trực tiếp trong vụ án.

Về cung cấp tài liệu, chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu phản tố: Căn cứ khoản 2, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*. Trong khi đó, bị đơn nộp đơn yêu cầu phản tố mà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu phản tố của mình đối với nguyên đơn.

Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn không đáp ứng được các điều kiện để được chấp nhận theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố tại phiên tòa mà không đáp ứng được các điều kiện như đã phân tích ở trên, nếu được Tòa án chấp nhận chỉ làm cho thủ tục tố tụng thêm phức tạp và kéo dài mà không có tình tiết nào làm thay đổi bản chất của vụ án.

Ý kiến về yêu cầu độc lập của Công ty T6:

Về thời hạn yêu cầu độc lập: Căn cứ khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”*. Do thời hạn để người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp đơn yêu cầu độc lập tố đã hết, vụ án đã được đưa ra xét xử công khai từ ngày 26-7-2023 và ngày 01-8-2023, Công ty T6 không gặp phải bất kỳ trở ngại khách quan nào để thực hiện quyền yêu cầu độc lập trong thời hạn mà pháp luật quy định, nên yêu cầu độc lập của Công ty T6 không đủ điều kiện để được Tòa án thụ lý theo quy định của pháp luật.

Về nội dung yêu cầu độc lập:

Việc Công ty T6 yêu cầu “*Hủy giấy xác nhận về việc đứng tên giùm nhà đất lập ngày 04-01-2021 do bà Đồng Thủy N cung cấp cho Tòa án*” là không có cơ sở vì yêu cầu này không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty T6, vì các lẽ sau:

Giấy xác nhận về việc đứng tên giùm nhà đất lập ngày 04-01-2021 do bà Đồng Thị S với tư cách cá nhân lập có nội dung thể hiện cá nhân bà S xác nhận việc đứng tên giùm nhà đất số A P, Phường B, thành phố V cho em ruột của mình là bà Đồng Thủy N. Việc ký tên xác nhận của người xác nhận cũng với tư cách cá nhân bà S chứ đây không phải là văn bản xác nhận của Công ty T6 và bà S không ký tên xác nhận với tư cách là người đại diện của Công ty. Do đó, giấy xác nhận này là một giao dịch dân sự được thực hiện bởi hành vi đơn phương của bà Đồng Thị S không liên quan gì đến tư cách của Công ty trong giao dịch này.

Về việc trong Giấy xác nhận về việc đứng tên giùm nhà đất lập ngày 04-01-2021 có đề cập đến địa điểm lập là tại trụ sở của Công ty và trên giấy có sử dụng con dấu của Công ty. Địa điểm được ghi vào trong giấy này không bị pháp luật cấm và không ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty.

Đối với việc sử dụng con dấu của Công ty thì theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Doanh nghiệp quy định : “*Việc quản lý và lưu giữ dấu thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty hoặc quy chế do doanh nghiệp, chi nhánh, văn phòng đại diện hoặc đơn vị khác của doanh nghiệp có dấu ban hành. Doanh nghiệp sử dụng dấu trong các giao dịch theo quy định của pháp luật*”. Tại phiên tòa công khai ngày 01-8-2023, đại diện của Công ty đã xác nhận con dấu của Công ty từ trước đến nay do bà Đồng Thị S, là người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý và sử dụng, hiện nay giao lại cho chồng bà S là ông Bùi Quang T quản lý, sử dụng. Như vậy, việc bà S sử dụng con dấu Công ty vào giao dịch cá nhân của bà S nếu không đúng quy định về sử dụng dấu của Công ty thì Công ty có quyền yêu cầu với bà S để xem xét trách nhiệm liên quan. Tuy nhiên, việc đóng dấu của Công ty lên giấy xác nhận ngày 04-01-2021 không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch này vì giao dịch này không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức của xã hội và được bà S là người có năng lực hành vi dân sự xác lập, hình thức giao dịch pháp luật không bắt buộc. Do đó, Công ty T6 yêu cầu hủy giấy xác nhận về việc đứng tên giùm nhà đất lập ngày 04-01-2021 do bà Đồng T3 N cung cấp cho Tòa án là không có cơ sở.

Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ký ngày 01-01-2021 giữa Công ty T6 và bà Đồng Thủy N đối với căn nhà số A P, Phường B, thành phố V:

Hợp đồng thuê nhà ngày 01-01-2021 giữa Công ty T6 do bà Đồng Thị S trực tiếp đại diện ký với bà Đồng Thủy N là nhằm mục đích bà S thừa nhận bà N là chủ sở hữu thực sự của nhà đất số A P, Phường B, thành phố V và bà N mới là bên cho thuê.

Do hợp đồng thuê nhà xác lập nhằm mục đích thừa nhận bên cho thuê là bà N và bên thuê là Công ty T6 nhưng thực tế bên thuê là bà S thuê nhà đất của bà N để sử dụng cho hoạt động của Công ty T6 mà bà S là chủ Công ty, do đó tiền thuê hàng tháng là do cá nhân bà S chi trả chứ không phải là Công ty T6 chi trả.

Việc công nhận một giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật là nhằm công nhận và bảo vệ các quyền và lợi ích phát sinh từ giao dịch dân sự đó của các bên trong giao dịch. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà của Công ty T6 với mục đích nhằm loại bỏ một trong những chứng cứ liên quan đến tranh chấp đòi tài sản của bà N là hoàn toàn phiến diện và thiếu cơ sở vì chứng cứ trước hết phải là “*cái có thật*”, “*cái có liên quan*” đến sự việc cần chứng minh còn “*tính hợp pháp của chứng cứ*” là đang đề cập đến việc thu thập nguồn chứng cứ, việc đánh giá chứng cứ. Việc đánh giá chứng cứ đang được Toà án xem xét, đánh giá trực tiếp trong vụ án. Do đó, yêu cầu của Công ty T6 không có tính độc lập.

Về cung cấp tài liệu, chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu: Căn cứ khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”. Trong khi đó, Công ty T6 nộp đơn yêu cầu độc lập mà không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh yêu cầu của mình đối với nguyên đơn.

Như vậy, yêu cầu độc lập của Công ty T6 không đáp ứng được các điều kiện để được chấp nhận theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan đưa ra yêu cầu độc lập tại phiên toà mà không đáp ứng được các điều kiện như đã phân tích ở trên nếu được Toà án chấp nhận chỉ làm cho thủ tục tố tụng thêm phức tạp và kéo dài thời gian giải quyết vụ án mà không có tình tiết nào làm thay đổi bản chất của vụ án.

Từ cơ sở trên, bà N yêu cầu Tòa án tuyên:

1. Công nhận cho bà Đồng Thủy N được quyền sở hữu nhà ở diện tích 186,7 m² và quyền sử dụng đất ở diện tích 193,3m² thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do UBND tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và quyền sử dụng đất diện tích 761 m² thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-6-1999 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Buộc bà Đồng Thị S phải trả lại cho bà Đồng T3 Nhật căn nhà diện tích 186,7 m² và quyền sử dụng đất ở diện tích 193,3 m² thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và quyền sử dụng đất diện tích 761 m² thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-6-1999 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Yêu cầu Toà án hủy biến động cập nhật việc chuyển nhượng sang tên cho bà Đồng Thị S ngày 08-5-1999 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-6-1999 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với bên thuê là Công ty TNHH T6.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 04-8-2023 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn và đại diện bị đơn trình bày:

Thứ nhất, bác bỏ yêu cầu của bà N về việc bà N được quyền sở hữu nhà ở và đất ở (193,3m²) thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại A P, Phường B, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252.

Thứ hai, bác bỏ yêu cầu của bà N về việc công nhận cho bà N được quyền sử dụng diện tích đất 761m² thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 9, tại Phường B, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N321552.

Thứ ba, bác bỏ yêu cầu của bà N về việc buộc bà Đồng Thị S phải trả lại nhà và đất nói trên cho bà N.

Thứ tư, bác bỏ yêu cầu của bà N về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 cấp cho hộ bà Đồng Thị S ngày 18-6-1999 và hủy biến động sang tên bà Đồng Thị S trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252.

Thứ năm, đối với yêu cầu của bà Đồng T3 N về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà tại A P, Phường B, thành phố V giữa bà N với Công ty T6. Tôi có ý kiến: “*Khi nào bà Đồng Thủy N giao bản chính hợp đồng này cho Tòa án thì chúng tôi sẽ có ý kiến*”.

Lý do: Bà Đồng Thủy N là em ruột kém bà S 2 tuổi, được cha mẹ và bà S góp công nuôi dưỡng trong suốt thời gian học hành, lớn lên bà N làm thuê cho bác sỹ Đ1, không tham gia công việc kinh doanh của bà S tại số A Đ. Khi công việc kinh doanh tấp hóa, bán hàng tại số A Đ ở điểm cực thịnh, thì bà S nhường lại sản nghiệp này cho bà N kinh doanh (vì lúc đó em nghỉ làm cho bác sỹ Đ1, đi làm thuê thu nhập không thể bằng làm chủ, và em cũng muốn có nhiều tiền nên tôi để sản nghiệp này lại cho N), và mình ra riêng mở hướng làm ăn mới, nhưng bà N không siêng năng như bà S, làm một thời gian rồi cũng bỏ không kinh doanh nữa. Bà N không có việc làm, bà S còn phải hỗ trợ nhiều trong cuộc sống. Vậy, bà N lấy đâu ra tiền mà có 150 cây vàng để đưa cho bà Nguyễn Thị A vào thời điểm năm 1998? Đây có phải là sự cấu kết giữa bà N với bà A nhằm tranh chấp nhà và đất của bà S để chia phần trăm.

Nhà và đất rõ ràng là bà S mua, giấy tờ rõ ràng đứng tên bà S bao nhiêu năm nay, tài sản do chính bà S khổ cực và dành dụm nhiều năm mới có, bà S cũng không hẹp hòi, thấy các em và con cháu cực khổ, bà S không thể làm ngơ nên phải cuu mang, hỗ trợ các em và các con cháu trong nhà từ trước cho đến nay. Bà

N kiện bà S như vậy là rất xúc phạm bà S, vu oan bà S chiếm đoạt tài sản của em mình.

Năm 2020, xuất hiện dịch Covid 19, Nhà nước áp dụng chính sách giãn cách xã hội, gia đình bà S không khó khăn về kinh tế, nhưng rất khốn khổ vì không mua được thuốc trị bệnh Alzheimer để uống. Bà N thì giữ hồ sơ khám bệnh của bà S, ông L và ông T liên hệ rất nhiều lần yêu cầu bà N đưa hồ sơ, đơn thuốc nhưng N nạt nộ “*Biết gì mà đưa, máu mủ tao để tao chăm sóc*”. Bà N tới nhà ở cùng nấu ăn, dọn dẹp, giặt giũ giúp bà S và hay hỏi rất nhiều về tài sản của bà S, không chỉ hỏi về căn nhà A P mà còn hỏi về nhiều tài sản khác. Nhưng nhà 162 Phan Chu T4 hỏi nhiều nhất, như hỏi chị mua bao nhiêu? Có biết bà A đang ở đâu không? thực tình bà A đâu có làm ra tiền bằng ông K, chính ông K và bà S là người làm ăn với nhau trong lĩnh vực mua bán kiêu hời.

Bà N tính lại gọn gàng, các giấy tờ của bà S ở nhà số A B là giấy tờ của Công ty và kho hàng, hàng ngày xuất nhập cả trăm mặt hàng, bà S phải ký sẵn và đóng dấu nhiều chứng từ để cho nhân viên kế toán, nhân viên giao hàng xử lý các đơn hàng, nhưng bà N gom hết các giấy tờ đem bỏ hết. Bà N ở được hai tháng thì bà S không đồng ý cho bà N ở nữa, vì cái gì cũng dọn, cũng vất đi, cái gì cũng tìm và lục lọi, thậm chí còn hỏi cả việc giấy tờ nhà để ở đâu để bà N giữ cho. Chính vì lý do này mà bà N mới có giấy xác nhận đứng tên dùm nhà ngày 04-01-2021 nộp cho Tòa án. Giấy tờ này là mặt sau đã ký, đóng dấu sẵn, mặt trước không có chữ ký của bà S. Đây không thể được xem là chứng cứ vì không có tính liên quan.

Tất cả các chứng cứ mà bà N đưa ra đều thực hiện vào đầu năm 2021, khi bà N chủ động dọn đến ở với bà S, mặc dù gia đình bà S không ai mời bà N đến. Bà S là Giám đốc Công ty, nhà 162 Phan Chu T4 là do bà S đứng tên thì chỉ có bà S mới là chủ thể của hợp đồng cho thuê nhà được. Sự thật là từ năm 2016, bên cơ quan thuế đã tư vấn đề đưa vào chi phí Công ty, nên ngày 25-12-2016, bà S một bên đứng tên trên chủ quyền đã cho Công ty T6 thuê do cháu ruột Đồng Thị X1 là kế toán – đại diện Công ty ký thuê, đây là hợp đồng có thật đã được đưa vào kê khai thuế.

Bản hợp đồng thuê nhà giữa bà S là bên cho thuê với bên đi thuê là Công ty T6 do đại diện là Đồng Nhật X ký giống nhau như là một người in ra, không sai một chữ, một dấu phẩy, chỉ khác là ngày tháng năm và số tiền mà thôi. Đây là sự ngụy tạo quá rõ ràng, không ai đem cái hợp đồng của bà N để kê khai thuế cả, vì bà N đâu có tư cách để đứng tên cho thuê.

Liên quan đến hợp đồng thuê nhà ngụy tạo này, thì bà S đã kiểm tra trong tủ làm việc của cháu X có bản hợp đồng thuê nhà ngày 01-01-2021 có chữ ký sẵn của bà Đồng Thị S là bên B, còn bên A để trống, phân đầu của hợp đồng bên thuê nhà là Công ty T6 do cháu Đ2 Nhật X đại diện, nhưng không ký và không có giáp lai tờ 1, chỉ có giáp lai tờ hai, có chữ ký sẵn của bà S. Bản hợp đồng này giống với bản hợp đồng đứng tên em Đồng Thủy N cho thuê nhà.

Bà S và bà A không có quan hệ làm ăn gì cả, chủ yếu là quen biết với chồng bà A là ông K. Ông K cũng đã lên làm việc trực tiếp với Tòa án để cho Tòa án thấy sự khách quan. Về các chữ ký của cháu L thì các chữ ký này chẳng có liên

quan chứng cứ để chứng minh hay không có giá trị chứng minh bà S đứng tên dùm bà N. Thử hỏi L coi N như má hay gọi má N, L hay bị bà N la mắng, L còn trẻ, non kém kinh nghiệm nghĩ việc nhà đâu có đến nỗi nghiêm trọng đến như hôm nay.

Bà S cho bà N hàng tháng 30 triệu đồng vì không có việc làm, đây là khoản chính những lúc bà N xin tiền thì bà S vẫn cho và thường là cho hơn số 30 triệu/tháng. Tại sao bao năm nay, bà N không yêu cầu bà S ký hay ông T ký mà lại yêu cầu cháu L ký.

Từ năm 2012, bà S có thể chấp cho Ngân hàng TMCP Á (gọi tắt A1) toàn bộ diện tích nhà, đất ở có diện tích 230m² và 186,7m² và 761m² đất nông nghiệp tại thửa đất 125 tờ bản đồ số 9, địa chỉ: A P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T6. Tuy nhiên ngày 02-8-2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận nội dung: Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 17-8-2012 theo Hồ sơ số 026509.XC.230802.0017. Như vậy bà S đã tắt toán nợ nên Ngân hàng TMCP Á không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nữa.

Nay bà S giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên:

1. Hủy giấy xác nhận về việc đứng tên dùm nhà đất lập ngày 04-01-2021 do bà Đồng T3 N cung cấp cho Tòa án.

2. Công nhận quyền sở hữu nhà ở diện tích 186,7 m² và quyền sử dụng đất ở diện tích 193,3m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 tại địa chỉ số A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bà Đồng Thị S.

3. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 761 m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-6-1999 tại số A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đồng Thị S.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 04-8-2023 và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T6 trình bày:

Công ty TNHH T6 thành lập từ năm 2007 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 06-4-2007, hiện nay người đại diện theo pháp luật là bà Đồng Thị S – chức vụ Giám đốc.

Việc cam kết xác nhận bà S đứng tên dùm căn nhà cho bà N (nếu có) thì là quan hệ cá nhân giữa bà S và bà N tại sao lại ký tên bà S và đóng dấu Công ty T6 ở mặt sau của bản cam kết, mà mặt sau của bản cam kết này lại không ghi ngày tháng và không có chữ ký của bà S ngay mặt trước, có nội dung xác nhận. Bà N là em ruột bà S, một số con cháu làm kế toán trong Công ty cũng đều là người nhà, bà N lợi dụng là người nhà ra vào Công ty và mua chuộc nhân viên lấy chữ ký và con dấu của bà S trong bất kỳ văn bản nào nhằm thực hiện mưu đồ của

mình. Công ty T6 không có chức năng xác nhận loại giấy tờ này. Do vậy, bác bỏ chứng cứ là giấy xác nhận về việc đứng tên dùm nhà đất ngày 04-01-2021.

Bà N yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà tại địa chỉ A đường P, phường B, thành phố V đối với bên thuê là Công ty T6. Yêu cầu này không có căn cứ pháp lý. Bởi lẽ chấm dứt hợp đồng xảy ra trong các trường hợp quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự: “*Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây:*

1. *Hợp đồng đã được hoàn thành;*
2. *Theo thỏa thuận của các bên;*
3. *Cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện;*
4. *Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện;*
5. *Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn;*
6. *Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật này;*
7. *Trường hợp khác do luật quy định”.*

Yêu cầu của bà N không rơi vào bất kỳ quy định nào tại Điều 422 Bộ luật Dân sự đã viện dẫn trên.

Tại phiên tòa ngày 01-8-2023, bà N và người đại diện theo ủy quyền trình bày rằng mục đích của việc lập hợp đồng thuê nhà 162 Phan Chu T4 nhằm mục đích chứng minh căn nhà 162 là của bà N. Như vậy, theo trình bày của bà N thì đây là hợp đồng giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 thì vô hiệu. Mặt khác, xét trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà Đồng Thị S thì bà N không thể là chủ thể hợp pháp đứng tên trên hợp đồng cho thuê. Nên bác yêu cầu khởi kiện của bà N, chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty T6 tuyên hợp đồng thuê nhà số A P vô hiệu.

Hơn nữa, việc bà N có hợp đồng thuê nhà không minh bạch, phía công ty T6 khẳng định không ký tên trên hợp đồng, có thể do bà N thông đồng với kế toán Đồng Nhật X nên có được hợp đồng này mà không đúng ý chí của bà S và Công ty T6. Công ty đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Đồng T3 N vì khởi kiện không có căn cứ.

Nay Công ty vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy xác nhận về việc đứng tên dùm nhà đất ngày 04-01-2021 mà bà Đồng Thủy N đã nộp cho Tòa án.
2. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ký ngày 01-01-2021 giữa Công ty TNHH T6 và bà Đồng Thủy N đối với căn nhà số A P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Theo bản khai của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Đồng Thiên L trình bày:

Ông L là con của bà Đồng Thị S và ông Bùi Quang T, còn bà Đồng Thủy N là dì ruột.

Ông L không biết việc bà N có cung cấp 1 “*Giấy xác nhận về việc đứng tên dùm nhà đất*” đề ngày 04-01-2021, trong đó bà S xác nhận đứng tên dùm căn nhà cho em là Đồng Thủy N. Ông L khẳng định đây là tài sản của mẹ ông L, không phải của bà N, vì mẹ ông là người kinh doanh buôn bán từ nhiều năm nay.

Theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thì có các bản đóng tiền thuê nhà gồm:

1. Ngày 05-01-2021 trả tiền nhà 132 B và 162 Phan Chu T4 số tiền 30.000.000 đồng. Người nhận Đồng Khánh P, người nộp Bùi Đồng Thiên L.

2. Ngày 03-02-2021 đóng tiền thuê nhà A B, Phường H và A P, Phường B số tiền 30.000.000 đồng tháng 02 năm 2021. Người nhận Đồng Thủy N, người nộp Bùi Đồng Thiên L.

3. Ngày 07-4-2022 đóng tiền thuê nhà A B, Phường H, thành phố V với A P, Phường B số tiền 30.000.000 đồng. Người nộp Bùi Đồng Thiên L.

4. Ngày 14-5-2022 trả tiền thuê nhà tháng 5 năm 2022 thuê nhà số A P, Phường B, thành phố V, số A B, Phường H, thành phố V. Người nộp tiền Bùi Đồng Thiên L.

Việc ông L lập và có ký tên vào các văn bản trên là đúng sự thật, nhưng thực chất không phải là trả tiền thuê nhà, bởi nhà đất này là của bà Đồng Thị S. Số tiền ông L giao cho bà N là tiền hỗ trợ của bà S cho bà N. Vì bà S thường nói bà N (hay gọi là má N) không có việc làm, má S là chị nên hỗ trợ em về tiền bạc. Má S thường đưa tiền cho má N hàng tháng hơn 30.000.000 đồng, đưa làm nhiều lần trong tháng hoặc đột xuất khi bà N cần tiền xài hoặc chi dùng thì má S vẫn đưa.

Bản thân ông L đi du học từ nhỏ, ít ở nhà, do đợt dịch covid mới về Việt Nam có đi cách ly tại Cần Thơ. Sau khi về nhà để học Online thì ngày 05-01-2021, ngày 03-02-2021, má S có kêu mang 30.000.000 đồng đến đưa cho bà N tại số A Đ, Phường A, thành phố V. Bà N yêu cầu phải viết giấy và đọc nội dung cho ông L ghi chứ ông L không hiểu gì. Riêng biên nhận ngày 05-01-2021 thì có cậu S2 là ông Đồng Khánh P (đã chết) ký và bà N cũng đọc nội dung cho ông L ghi. Gần đây ông L thắc mắc tại sao bà N lại bắt ký tên còn trước đó thì không, có phải bà N muốn tạo chứng cứ từ đầu năm 2021 để tranh chấp với bà S. Ông L khẳng định đã nhiều lần đưa tiền cho bà N nhưng không có yêu cầu viết giấy ký tên, chỉ có các lần trên do bà N yêu cầu ông L ký tên viết giấy nên phải làm theo, vì bà N luôn có lời lẽ xúc phạm. Số tiền giao cho bà N là tiền của bà S, chữ ký và chữ viết trong các biên nhận trên đó là chữ viết và chữ ký của ông L. Do bà N đọc cho ông L viết và còn nói rằng: “*Con phải viết như vậy để ba mẹ mày biết là đưa tiền cho má N chứ không phải mang tiền đi chơi*”.

Ông L không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, xét thấy không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của mình nên ông L không có đơn yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Quang T trình bày:

Ông T và bà Đồng Thị S là vợ chồng, toàn bộ tài sản đang có tranh chấp là tài sản riêng của bà S nên ông T không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Theo bản khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đồng Nhật X trình bày:

Bà X là con của ông Đồng Khánh P (chết ngày 28-6-2022) và là cháu ruột của bà S, bà N. Năm 2009, bà X vào làm cho H2 kinh doanh cá thể Đồng Thị S, đến năm 2012 chuyển qua làm kế toán cho Công ty T6 do bà S làm Giám đốc. Do Công ty gia đình nên không có hợp đồng lao động và bà X được thử việc 3 tháng với mức lương 800.000đ/tháng và đến nay bà X vẫn làm kế toán cho Công ty T6.

Ngày 25-12-2016, theo yêu cầu của bà S với dịch vụ kế toán thuế làm hợp đồng thuê nhà số A P, Phường B, thành phố V. Nhằm mục đích để đưa vào chi phí thuê kho cho Công ty T6 và hợp đồng thuê kho này được lập ra để hạch toán chi phí hàng tháng và đây chỉ là hợp đồng thuê mang tính chất chi phí. Cho nên không có việc chi trả tiền thuê nhà thực tế, bà X không nhận số tiền thuê như hợp đồng ghi.

Ngoài hợp đồng ngày 25-12-2016 cho đến nay bà X không có đứng ra lập hợp đồng thuê nhà A P, phường B, thành phố V với bà S. Bà X được biết khi 18 tuổi ba của bà X có nói về chủ từng căn nhà mà ba bà X và các cô sở hữu thì nhà A P, Phường B, thành phố V là của cô N sở hữu.

Sau khi hết hợp đồng ngày 25-12-2016 thì hợp đồng ngày 01-01-2021 được lập ra tiếp tục nhưng bà X không tiếp tục ký tên trên hợp đồng này. Năm 2020, dịch vụ thuế cũ ngưng làm việc và bàn giao qua dịch vụ thuế mới và bà S yêu cầu bên thuế mới lập tiếp hợp đồng để tiếp tục làm chi phí thuê kho hàng tháng. Cho nên hợp đồng ngày 01-01-2021 được lập ra tiếp tục nhưng bà X không ký trên chứng từ, hợp đồng.

Hợp đồng ngày 01-01-2021 được lập ra giữa bà S và đại diện Công ty T6 thuê nhà số A P, Phường B, thành phố V của bà N, bà X không biết. Chỉ sau này bà X nghe ông P nói lại giữa 2 cô có làm hợp đồng thuê nhà địa chỉ A P, Phường B, thành phố V nhằm để làm cho cô N an tâm cho cô S thuê nhà và trả tiền theo hàng tháng đúng như trên hợp đồng.

Về giấy xác nhận lập ngày 04-01-2021 bà X không chứng kiến khi làm giấy, bà X được nghe kể lại bà S có nhờ kế toán khác làm giấy xác nhận với cô N có đứng tên trên địa chỉ A P, Phường B, thành phố V. Trong khoảng thời gian này bà X không trực tiếp làm việc tại Công ty do phải về chăm bà ngoại bệnh, bà X chỉ làm việc trực tuyến từ xa. Hiện bà X vẫn đang là kế toán của Công ty T6.

Theo Văn bản ý kiến số 3166/CNVPĐK-HCTH ngày 29-6-2023, Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Ngày 16-7-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393305 cho hộ bà Nguyễn Thị A, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 09 với diện tích 1.088m² gồm 230m² đất ở và 858m² đất nông nghiệp tại Phường B, thành phố V.

Ngày 28-11-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 2701020252 cho bà Nguyễn Thị A với diện tích 230m² đất ở, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 09, nhà cấp 4 (01 tầng), diện tích xây dựng 186,7m² tại số A P, Phường B, thành phố V.

Ngày 04-01-1999, bà Nguyễn Thị A đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đồng Thị S với diện tích 991m² gồm 230m² đất ở và 761m² đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V xác nhận ngày 04-01-1999 và Sở Địa chính xác nhận ngày 03-02-1999.

Ngày 30-01-1999, Sở địa chính đã xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393305 với nội dung: “*Đã điều chỉnh diện tích đất nông nghiệp đúng với thực tế sử dụng là 761m² (được Ủy ban nhân dân Phường B xác nhận ngày 12-01-1999, Ủy ban nhân dân thành phố V xác nhận ngày 21-01-1999)*”.

Ngày 08-5-1999, Ủy ban nhân dân tỉnh B xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ nhà ở, đất ở cho bà Đồng Thị S.

Ngày 18-6-1999, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 cho hộ bà Đồng Thị S, thửa đất số 125, tờ bản đồ 09 với diện tích 761m² đất nông nghiệp tại Phường B, thành phố V. Theo hồ sơ lưu trữ. đến nay không có biến động về chuyển quyền sử dụng đất. Việc chỉnh lý là đúng theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị A trình bày:

Bà A và bà Đồng Thủy N, bà Đồng Thị S không có quan hệ họ hàng mà chỉ biết nhau khi có việc chuyển nhượng nhà đất tại số A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Năm 1998, bà A có chuyển nhượng 1 căn nhà cấp 4 diện tích 186,7m² và chuyển nhượng 991m² tại số A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Đồng Thủy N với giá 150 lượng vàng. Bà A đã bàn giao nhà đất và nhận đủ vàng từ bà N. Tuy nhiên được sự đồng ý của bà Đồng Thủy N, bà A đồng ý làm thủ tục sang tên cho chị ruột bà N là bà Đồng Thị S vì lý do bà N nói sắp đi nước ngoài nên để chị ruột đứng tên dùm nhà đất.

Vì thời gian quá lâu, các giấy tờ liên quan đến nhận vàng và bàn giao nhà, đất liên quan bà A đã làm mất không có để cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Bà A đã nhận đủ vàng nên không còn liên quan gì đến việc chuyển nhượng trên. Nguồn gốc nhà đất do vợ chồng bà A nhận chuyển nhượng của ông Dương Quý

P1 có tổng diện tích là 1.088m², đất ở là 230m² đất nông nghiệp là 858m² đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393305 ngày 16-7-1998, tờ bản đồ số 9, thửa 125 Phường B, thành phố V. Tuy nhiên sau khi được cấp giấy bà A có hợp đồng với Trung tâm đo đạc lập sơ đồ vị trí thì diện tích sử dụng thực tế có 991m², diện tích chênh lệch so với giấy chứng nhận là 97m² do mở rộng lộ giới. Khi chuyển nhượng có nhà trên đất đất sau đó sửa chữa lại và làm thủ tục xin cấp chủ quyền nhà, ngày 28-11-1998 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà A bàn giao tất cả giấy tờ bản chính cho bà N.

Quá trình giao dịch chuyển nhượng nhà đất chỉ có bà N và em trai là ông P đi cùng, không có bà S từ khi thỏa thuận giá cả cho đến lúc bàn giao nhà đất và nhận vàng. Số vàng 150 lượng SJC do bà N giao trực tiếp cho vợ chồng bà A, ông K nhận, bà N giao làm nhiều đợt, đợt cuối cùng 100 lượng vàng nhận tại nhà của bà N số A Đ, Phường A, thành phố V, bà A không biết số vàng này ở đâu bà N có, khi giao nhận vàng không lập biên bản, mặc dù số vàng có số lượng lớn nhưng do bà N không yêu cầu lập biên bản giao nhận nên bà A không quan tâm.

Theo hợp đồng mua bán nhà ở do Phòng công chứng lập ngày 04-01-1999 thì bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A, chồng là ông SAKANPE K. Mặc dù tài sản đứng tên của bà A nhưng do vợ chồng có đăng ký kết hôn nên công chứng yêu cầu cầu cả hai vợ chồng ký bán mới được, vì vậy mà ông K mới cùng ký tên chuyển nhượng.

Bà A xác nhận chuyển nhượng nhà đất cho bà Đồng Thị N nên mọi giao dịch và nhận tiền đều giao dịch với bà N. Giữa bà A, bà N, bà S không có lập văn bản thỏa thuận riêng về vấn đề giao cho bà Đồng Thị S đứng tên. Quá trình bà A sử dụng nhà đất trước khi chuyển nhượng không có xảy ra tranh chấp với các hộ liên kề. Bà A, ông K đã ly hôn từ năm 2004, hiện nay bà A không biết ông K sống ở đâu. Bà A khẳng định đã hoàn thành việc chuyển nhượng với bà N, đã bàn giao nhà đất cho bên mua sử dụng từ lâu, còn vàng thì đã nhận đủ nên không còn liên quan.

Người làm chứng ông Sa Kan Dre K trình bày:

Ông K với bà Nguyễn Thị A là vợ chồng kết hôn năm 1971, có 4 con chung, đến năm 2003 ông bà đã ly hôn. Về nhà và đất tại số A P, Phường B, thành phố V là tài sản chung của vợ chồng ông K, bà A do ông K, bà A mua lại của ông bà Dương Quý P .

Sở dĩ ông K bán nhà và đất là do với bà Đồng Thị S có quen biết nhau từ trước, ông K với bà S làm cùng lĩnh vực mua bán, đổi kiệu hời. Còn bà A ở nhà nội trợ, không tham gia làm ăn buôn bán. Năm 1998, ông K có khó khăn về tài chính nên nói bà Đồng Thị S mua nhà và đất này đi ông bán rẻ cho giá 175 cây vàng. Ông K biết bà Đồng Thị S là người thật thà, chí thú siêng năng làm ăn buôn bán nuôi gia đình, biết cả gia đình bà S, bà N thì ở nhà, không làm ăn buôn bán, không có tiền mà mua nhà của ông K, còn tiền chu cấp cho gia đình là bà S lo. Chính bà S thấy ông K lúc đó quen biết nhiều và rủ ông K làm ăn buôn bán kiệu hời chung. Ông K khẳng định là bán nhà đất cho bà S không có bán cho bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đồng T3 N với bị đơn bà Đồng Thị S về việc:

- Tranh chấp yêu cầu công nhận và đòi lại cho bà Đồng Thủy N được quyền sở hữu nhà ở diện tích 186,7 m² và quyền sử dụng đất ở diện tích 193,3m² thuộc thửa đất số 125 (thửa mới 80) tờ bản đồ số 9 (thửa mới 44) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và quyền sử dụng đất diện tích 761 m² thuộc thửa đất số 125 (thửa mới 80) tờ bản đồ số 9 (thửa mới 44) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-06-1999, tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu hủy biến động cập nhật việc chuyển nhượng sang tên cho bà Đồng Thị S ngày 08-05-1999 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy phần chỉnh lý sang tên bà Đồng Thị S ngày 10-11-2006 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-6-1999 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với bên thuê là Công ty TNHH T6.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đồng Thị S và yêu cầu độc lập của Công ty TNHH T6:

Tuyên hủy “Giấy xác nhận” về việc đứng tên dùm nhà đất ngày 04-01-2021 do Công ty TNHH T6 ký xác nhận.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty TNHH T6:

Tuyên bố “Hợp đồng thuê nhà” ngày 01-01-2021 được ký kết giữa bên cho thuê bà Đồng Thủy N với bên thuê Công ty TNHH T6 là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29-9-2023, nguyên đơn bà Đồng Thủy N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đồng Thủy N và người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Xuân M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Công ty T6.

Bị đơn bà Đồng Thị S (do ông Lê Quang H và ông Bùi Quang T đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T6 (do ông Bùi Quang T đại diện) giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Ông T khẳng định trong quá trình điều hành Công ty T6, bà S không ký, đóng dấu sẵn các giấy tờ không có nội dung để phục vụ cho việc giao dịch của Công ty. Con dấu của Công ty T6 do bà S trực tiếp giữ và luôn mang theo bên người, không để tại trụ sở Công ty, khi cần đóng dấu thì bà S trực tiếp đóng. Công ty T6 không có nhân viên văn thư chuyên giữ và đóng dấu. Từ khi bà S bị bệnh thì giao quyền quản lý công ty cho ông T và ông T trực tiếp quản lý con dấu công ty. Việc Công ty T6 do bà Đồng Nhật X đại diện ký hợp đồng thuê nhà với bà Đồng Thị S vào năm 2016 là ký hợp đồng giả nhằm hợp thức hóa cho việc kê khai chi phí đầu vào khi khai thuế của Công ty, không phải là hợp đồng thuê nhà thật sự, không có việc Công ty trả tiền thuê nhà cho bà S theo hợp đồng thuê nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T và ông Bùi Đồng Thiên L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Ông L khẳng định ông có viết các giấy xác nhận giao tiền mà nguyên đơn cung cấp nhưng là viết theo sự yêu cầu, ép buộc của bà N, ông không biết gì về việc thuê nhà giữa bà S và bà N và cũng không giao tiền thuê nhà cho bà N như nguyên đơn khai, mà chỉ giao số tiền bà S hỗ trợ cho bà N để chi tiêu, sinh hoạt do bà N không có công việc và thu nhập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Nhật X xác nhận nhà đất tại số A P là của bà Đồng Thủy N và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà X khẳng định không thông đồng với bà N, không lấy trộm mẫu văn bản có chữ ký và đóng dấu sẵn của Công ty T6 cung cấp cho bà N để làm giả chứng cứ như quy kết của ông Lê Quang H. Thời điểm tháng 01-2021 bà X chủ yếu làm việc trực tuyến do ảnh hưởng của dịch covid và phải chăm sóc bà ngoại bệnh nặng, vì thế bà rất ít khi có mặt tại trụ sở Công ty T6. Việc Công ty T6 do bà Đồng Nhật X đại diện ký hợp đồng thuê nhà với bà Đồng Thị S vào năm 2016 là ký hợp đồng giả nhằm hợp thức hóa cho việc kê khai chi phí đầu vào khi khai thuế của Công ty, không phải là hợp đồng thuê nhà thật sự, không có việc Công ty trả tiền thuê nhà cho bà S theo hợp đồng thuê nhà này.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị A trình bày: Bà có quen biết cả bà N và S. Năm 1998, bà A và ông K có chuyển nhượng 1 căn nhà cấp 4 diện tích 186,7m² và diện tích đất 991m² tại số A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Đồng Thủy N với giá 150 lượng vàng. Bà A đã bàn giao nhà đất và bản chính giấy tờ nhà đất cho bà N, đã nhận đủ 150 cây vàng SJC từ bà N. Khi giao nhận vàng, hai bên có làm giấy tờ giao nhận nhưng do thời gian đã lâu nên bà không còn giữ. Bà nhận vàng của bà N nhiều lần tại nhà bà N ở số A Đ, Phường A, thành phố V, trong đó: Lần 1 đặt cọc 10 cây vàng SJC, một lần giao 100 cây

vàng SJC và lần cuối giao 12 cây vàng SJC. Tất cả các lần nhận vàng đều do ông K chở bà đi và cùng nhận với bà. Bà không thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với bà Đồng Thị S, không nhận vàng và giao nhà đất, giấy tờ cho bà S.

Quá trình giao dịch chuyển nhượng nhà đất chỉ có bà N và em trai là ông P đi cùng, không có bà S từ khi thỏa thuận giá cả cho đến lúc bàn giao nhà đất. Khi bà A sử dụng nhà đất trước khi chuyển nhượng không có xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề. Bà A, ông K đã ly hôn từ năm 2004. Bà A xác nhận đã nhận đủ vàng từ bà N và giao nhà đất, giấy tờ bản chính cho bà N nên không còn liên quan gì đến việc chuyển nhượng trên. Nguồn gốc nhà đất này do vợ chồng bà A nhận chuyển nhượng của ông Dương Quý P.

Người làm chứng ông Sa Kan Dre K trình bày: Ông K với bà Nguyễn Thị A là vợ chồng kết hôn năm 1971 và có 4 con chung, đến năm 2003 ông bà đã ly hôn. Về nhà và đất tại số A P, Phường B, thành phố V là tài sản chung của vợ chồng ông K, bà A mua lại của ông bà Dương Quý P. Ông K khẳng định ban đầu ông thỏa thuận bán nhà đất tại số A P cho bà Đồng Thị S vì ông với bà S có quen biết do cùng buôn bán kiều hối với nhau. Nhưng sau đó bà S không có tiền nên ông đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Đ2 Thủy N là em ruột bà S. Giá chuyển nhượng là 150 cây vàng SJC, không phải là 175 cây vàng Kim T5 như ông đã khai tại cấp sơ thẩm. Trước khi chuyển nhượng cho bà N thì vợ chồng ông đã chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho người khác giá 25 cây vàng nên ông mới khai là giá bán 175 cây vàng. Quá trình giao dịch, nhận vàng và giao nhà, giấy tờ là do bà Nguyễn Thị A trực tiếp thực hiện, ông không biết cụ thể. Sở dĩ tại cấp sơ thẩm, ông khai chuyển nhượng nhà đất trên cho bà S là do ông không hiểu biết pháp luật, cứ nghĩ trên hợp đồng ghi tên ai thì chuyển nhượng cho người đó. Sau này khi nghe vợ ông nói lại sự việc thì ông mới hiểu và khai lại. Ông khẳng định lời khai của ông tại cấp phúc thẩm mới đúng sự thật. Ông K cũng khẳng định ông không được nguyên đơn và bị đơn cho tiền để khai theo yêu cầu của họ, không có việc bà N và luật sư của bà N đưa cho ông 50.000.000 đồng để ông thay đổi lời khai như nội dung đoạn ghi âm mà ông H cung cấp cho Tòa án. Ông K thừa nhận nội dung đoạn nói chuyện giữa ông và ông H được nêu trong Vi bằng mà ông H cung cấp là do ông nói, nhưng đó là lời nói đùa của ông chứ không phải sự thật.

Người làm chứng bà Nguyễn Mai Hoàng D trình bày: Bà là chủ tiệm V. Bà có quen biết bà N và ông P do hai người này thường mua vàng của tiệm bà. Bà xác nhận vào khoảng năm 1998, có một lần bà N gọi điện thoại nhờ bà mang 12 cây vàng SJC đến nhà bà N ở số A Đ để trả tiền mua nhà đất. Khi đến bà có gặp vợ chồng bà A, ông K và thấy bà N giao số vàng này cho họ. Bà không biết gì thêm về việc mua bà nhà đất giữa các bên.

Người làm chứng bà Vũ Thị Đ trình bày: Bà là bác sĩ và là giáo viên dạy trung cấp y tế của bà N. Trước đây, có thời gian bà N làm y tá phụ việc cho phòng khám tư nhân của bà nên bà biết bà N có công việc ổn định là làm y tá cho Công ty, sau đó nghỉ việc để kinh doanh tạp hóa, bia rượu tại nhà. Bà N có buôn bán bất động sản nên có tiền để mua nhà đất tại số A P, Phường B, thành phố V. Bà có

nghe bà N kể về việc mua nhà đất trên nhưng do có ý định đi lấy chồng ở Úc nên nhờ chị là bà S đứng tên giùm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hữu T2 trình bày: Bà là bạn của bà N và từng làm giúp việc tại nhà bà S từ năm 2011 đến năm 2016. Khi làm việc tại nhà bà S, bà có nhiều lần chứng kiến bà N và ông P đến nhà bà S lấy tiền thuê nhà 132 B và 162 Phan Chu T4. Bà có thấy bà S trả tiền thuê nhà cho bà N và ông P. Có lần bà S đưa tiền cho bà nhờ đem đi trả tiền thuê nhà cho bà N nhưng bà từ chối vì không muốn liên quan đến chuyện tiền bạc.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà N bổ sung một số tài liệu về việc bà có mua một số nhà, đất khác để chứng minh bà có đủ tiền để mua nhà đất tranh chấp.

Bị đơn bổ sung văn bản số 05/CV-HSBA ngày 02-8-2022 của Công ty L2 gửi Ban giám đốc Bệnh viện chuyên khoa ngoại thần kinh quốc tế về việc cung cấp thông tin hồ sơ bệnh án, thay đổi người liên hệ khám chữa bệnh; các đơn kiến nghị khẩn cấp và đơn trình bày đề ngày 26-6-2024.

Ngoài ra, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thủy N nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Công ty T6. Công nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại số A P, Phường B, thành phố V cho bà Đồng Thủy N; hủy phần chính lý sang tên nhà đất trên cho bà Đồng Thị S tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Đồng Thủy N và Công ty T6, buộc Công ty T6 giao trả nhà đất số A P cho bà N. Bà N phải thanh toán giá trị phần nhà kho và mái che mà bà S đã xây dựng thêm trên đất tranh chấp cho bà S theo giá đã được cấp sơ thẩm định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thủy N nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Đồng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B vắng mặt nhưng bà S đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng, còn người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh B – Vũng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” là không chính xác. Vì theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại số A P cho bà và chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01-01-2021 giữa bà với Công ty TNHH T6, yêu cầu bà S và Công ty T6 phải trả lại nhà đất trên cho bà N. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định lại là “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

[1.4] Quá trình nghị án kéo dài, Hội đồng xét xử nhận được đơn kiến nghị khẩn cấp của ông Bùi Quang T đề nghị tạm ngừng phiên tòa để công khai chứng cứ mới là đoạn ghi âm cuộc điện thoại giữa ông Lê Quang H và ông Sa Kan Dre K đã được bị đơn lập thành vi bằng nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm, đồng thời công khai văn bản ghi nhận việc thay đổi lời khai của ông Sa Kan Dre K và lời khai của những người làm chứng mới mà nguyên đơn yêu cầu triệu tập tại cấp phúc thẩm.

Xét, đoạn ghi âm mà bị đơn cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm đã được Văn phòng T lập Vi bằng số 57/2024/VB-TPLBRVT ngày 31-5-2024, trong đó các câu nói của ông Lê Quang H và ông Sa Kan Dre K được chuyển thành văn bản trong phần “Bản dịch lời thoại” của Vi bằng này có chữ ký xác nhận của ông H và thừa phát lại Nguyễn Thái P2. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã công khai chứng cứ này, chính ông H đã đọc lại các câu nói của hai bên được ghi nhận trong Vi bằng trên, ông K xác nhận các lời nói được ghi nhận trong Vi bằng là do mình nói chuyện với ông H qua điện thoại. Hội đồng xét xử cũng đã hỏi các bên liên quan và cho đối chất trực tiếp tại phiên tòa về nội dung Vi bằng này.

Đối với văn bản về việc thay đổi lời khai của người làm chứng ông Sa K2 Dre K: Tại phiên tòa phúc thẩm, Chủ tọa phiên tòa đã công bố toàn bộ nội dung của văn bản này và ông Sa Kan Dre K cũng đã xác nhận về việc thay đổi lời khai này tại phiên tòa.

Do vậy, không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để công khai lại các chứng cứ là Vi bằng và văn bản thay đổi lời khai nêu trên.

Đối với những người làm chứng do nguyên đơn yêu cầu triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm: Do đây là những người làm chứng nguyên đơn yêu cầu Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm nên họ không có bản khai nộp cho Tòa án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã hỏi trực tiếp những người làm chứng này và lời khai của họ đã được ghi nhận tại biên bản phiên tòa. Riêng bà Đồng Nhật H1 do vắng mặt tại phiên tòa ngày 25-6-2024 nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của bà H1. Vì vậy, việc ông Bùi Quang T yêu cầu tạm ngừng phiên tòa

để ông tiếp cận văn bản ghi lời khai của những người làm chứng mới này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thủy N:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm như sau:

- Công nhận cho bà N được quyền sở hữu nhà ở diện tích 186,7 m² và quyền sử dụng đất ở diện tích 193,3m² thuộc thửa đất số 125 (thửa mới 80) tờ bản đồ số 9 (mới là 44) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và quyền sử dụng đất diện tích 761 m² thuộc thửa đất số 125 (thửa mới 80) tờ bản đồ số 9 (mới là 44) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-06-1999 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là nhà đất 162 P).

- Yêu cầu hủy biến động cập nhật việc chuyển nhượng sang tên cho bà Đồng Thị S ngày 08-05-1999 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho hộ bà Đồng Thị S ngày 18-6-1999, chỉnh lý tên chủ sử dụng đất là bà Đồng Thị S ngày 10-11-2006.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với bên thuê là Công ty TNHH T6. Công ty T6 phải trả lại nhà thuê đất thuê cho bà N.

Xét các yêu cầu trên thì thấy:

[2.1] Về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất A P, Phường B, thành phố V:

[2.1.1] Về nguồn gốc và diện tích nhà đất trên:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều khai nhận chuyển nhượng nhà đất trên từ vợ chồng ông Sa Kan Dre K và bà Nguyễn Thị A. Lời khai này phù hợp với lời khai của ông K, bà A về việc nhà đất này do ông bà nhận chuyển nhượng từ chủ cũ là ông Dương Quý P1, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được (B1 65-75). Do đó, đủ căn cứ kết luận nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của ông Sa Kan Dre K và bà Nguyễn Thị A nhận chuyển nhượng của ông Dương Quý P1, bà Nguyễn Thị L1 từ năm 1981 (B1 71). Nhà đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị A với tổng diện tích 1.088m², trong đó có 230m² đất ở và 858m² đất nông nghiệp (B1 77). Ngày 30-01-1999, Sở Địa chính đã điều chỉnh diện tích đất nông nghiệp đúng với thực tế sử dụng là 761m². Năm 2000, Nhà nước thu hồi 36,7m² đất ở nên diện tích đất ở còn lại của thửa đất trên là 193,3m².

Như vậy, sau khi bị thu hồi và điều chỉnh, diện tích của thửa đất tranh chấp số 125, tờ bản đồ số 9, (mới là thửa 80, tờ bản đồ số 44) Phường B, thành phố V là 954,3m², trong đó: Đất ở là 193,3m², đất nông nghiệp là 761m². Kết quả đo đạc thực tế hiện nay diện tích đất là 947,1m², diện tích nhà ở (nhà chính) là 163,5m² (B1 157). Các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết theo kết quả đo đạc thực tế này. Phần diện tích 2,5m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 125 (80) nhưng các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[2.2.2] *Về việc xác định ai là người nhận chuyển nhượng nhà đất trên từ bà Nguyễn Thị A và ông Sa Kan Dre K:*

Theo nguyên đơn, bà N là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng nhà đất 162 Phan Chu T4 từ bà A, ông K với giá 150 cây vàng SIC, giao nhận vàng tại nhà bà N ở số A Đ, Phường A, thành phố V. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng từ năm 1998, nhưng đến ngày 04-01-1999 mới chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V và ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Phòng C3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do thời điểm này, bà N có ý định kết hôn với người nước ngoài và ra nước ngoài định cư nên bà không trực tiếp đứng tên nhà đất tại Việt Nam được, vì thế bà đã nhờ chị gái là bà Đồng Thị S đứng tên nhận chuyển nhượng nhà đất trên giùm bà. Do là chị em ruột với nhau nên khi nhờ bà S đứng tên giùm nhà đất, bà không làm văn bản xác nhận mà chỉ nói miệng. Bà S đồng ý nên đã thay mặt bà đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất trên và sau đó đã được chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận sở hữu nhà từ bà A và ông K. Bà N là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với bà A, ông K, trực tiếp giao trả 150 cây vàng SJC cho bên bán và nhận nhà đất, giấy tờ nhà đất bản chính từ bên bán. Riêng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bà cho bà S mượn để thế chấp vay tiền Ngân hàng lấy vốn kinh doanh. Do vậy, nhà đất trên là của bà N.

Còn theo bị đơn, không có việc bà S đứng tên giùm nhà đất cho bà N như nguyên đơn khai. Nhà đất trên là do bà S trực tiếp bỏ tiền nhận chuyển nhượng từ bà A, ông K với giá 175 cây vàng Kim T5, giao nhận vàng tại nhà 162 P. Bà S là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất trên với bà A, ông K, trực tiếp giao trả 175 cây vàng SJC cho bên bán và nhận nhà đất, giấy tờ bản chính từ bên bán, trong đó có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau đó, bà S thế chấp nhà đất trên để vay tiền Ngân hàng lấy vốn kinh doanh. Do vậy, nhà đất trên là của bà S.

[2.2.3] Xét, lời khai trên của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị A, là chủ cũ của nhà đất 162 Phan Chu T4. Bà A có lời khai nhất quán từ cấp sơ thẩm đến cấp phúc thẩm là bà thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp với bà N, giá chuyển nhượng là 150 cây vàng SJC và hai bên giao nhận vàng nhiều lần tại nhà bà N ở số A Đ; bà A cũng đã giao bản chính giấy tờ nhà đất trên cho bà N. Bà A cũng xác nhận có được bà N nói là bà N sắp kết hôn và ra nước ngoài sinh sống nên nhờ chị gái là bà S đứng

tên nhà đất này giùm. Bà A không thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất 16 Phan Chu T4 với bà Đồng Thị S, không nhận 175 cây vàng Kim T5 tại nhà A P từ bà S như bị đơn khai (Bl 32, 283-284 và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm).

[2.2.4] Lời khai trên của bà N cũng hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ mà bà N cung cấp cho Tòa án gồm: 01 Giấy xác nhận về việc đứng tên giùm ngày 04-01-2021 (Bl 340), 01 Hợp đồng thuê nhà ngày 01-01-2021 giữa bà N và Công ty T6 (Bl 41-42), 05 tờ giấy có nội dung ghi nhận việc trả tiền thuê nhà ghi các ngày: 05-8-2020, 05-01-2021, 03-02-2021, 07-4-2021 và 14-5-2021 (Bl 43-47).

[2.2.5] Tại “Giấy xác nhận về việc đứng tên giùm” có chữ ký của bà Đồng Thị S ở mặt sau và đóng dấu của Công ty T6 ở cả hai mặt (Bl 340) có nội dung: *“Hôm nay, ngày 04-01-2021, tại Văn phòng Công ty TNHH T6, số A P, Phường B, thành phố V. Tôi tên Đồng Thị S, sinh năm 1957, số CMND: 270016672 cấp ngày 05-3-2015 tại Công an B1, thường trú: A B, Phường H, thành phố V. Tôi xác nhận sự việc như sau: N1 vào năm 1998, em tôi là Đồng Thủy N, sinh năm 1959 có mua căn nhà A đường P, Phường B, thành phố V. Tuy nhiên, em tôi có ý định sau khi lập gia đình sẽ đi định cư cùng chồng ở nước ngoài. Theo quy định thời điểm đó em tôi hiểu khi xuất cảnh, nhà nước sẽ quản lý, nên đã nhờ tôi đứng tên giùm căn nhà nêu trên cho đến ngày hôm nay, vì chị em nên chúng tôi không có một giấy xác nhận nào. Nay tôi làm giấy xác nhận sự việc tôi đứng tên giùm căn nhà cho em tôi là Đồng Thủy N. Tôi hoàn toàn tỉnh táo và tự nguyện viết giấy xác nhận này. Tôi hiểu hậu quả pháp lý của giấy xác nhận này và chịu trách nhiệm trước pháp luật. V, ngày ... tháng ... năm 2021. Người xác nhận (ký tên Đồng Thị S và đóng dấu Công ty T6)”*.

Đại diện bị đơn ông H và ông T thừa nhận chữ ký trong Giấy xác nhận trên là của bà S, hình dấu trong giấy xác nhận trên là của Công ty T6. Tuy nhiên, phía bị đơn không thừa nhận nội dung giấy xác nhận trên là sự thật mà cho rằng: Trong quá trình kinh doanh, bà S là giám đốc Công ty T6 thường ký không một số tờ giấy trắng để nhân viên sử dụng khi cần thiết mà bà không có mặt ở Công ty. Có thể bà N đã lấy trộm được tờ giấy có sẵn chữ ký, con dấu như thế nên đã tự đánh máy nội dung giấy xác nhận vào mặt trước của tờ giấy ký không đó nhằm ngụy tạo chứng cứ. Vì ở mặt trước của tờ giấy xác nhận trên không có chữ ký của bà S mà chỉ hình dấu treo của Công ty T6; phần cuối không ghi ngày, tháng mà chỉ ghi năm 2021. Mặt khác, Giấy xác nhận này là do cá nhân bà S xác nhận nhưng lại đóng dấu Công ty T6 là không hợp lý, Công ty T6 không có thẩm quyền xác nhận thay cho bà S về nội dung trên.

[2.2.6] Xét, mặc dù tại Giấy xác nhận trên chỉ có chữ ký của bà S ở mặt sau, còn ở mặt trước không có chữ ký của bà S nhưng lại có hình dấu mộc treo của Công ty T6, nội dung xác nhận được đánh máy ở mặt trước nhưng được in trên cùng một tờ giấy A4 với mặt sau, không phải là hai tờ giấy tách rời. Nội dung xác nhận ở mặt trước là của cá nhân bà Đồng Thị S phù hợp với phần ký xác nhận ở mặt sau là “Người xác nhận: Đồng Thị S”, chứ không ghi chức vụ và tên Công ty T6. Mặc dù mặt sau Giấy xác nhận này không ghi ngày tháng ký nhưng ở dòng đầu tiên của mặt trước đã ghi *“Hôm nay, ngày 04-01-2021”* nên không

cần lập lại ở mặt sau là hợp lý. Việc đóng dấu Công ty T6 có thể hiểu là văn bản này được lập tại Văn phòng Công ty T6 và bà S đóng dấu Công ty vào để tăng tính xác thực cho việc xác nhận, thay cho việc công chứng, chứng thực chữ ký của bà. Nội dung giấy xác nhận trên hoàn toàn trùng khớp với lời khai của nguyên đơn và người làm chứng Nguyễn Thị A như đã nêu trên nên có căn cứ để chấp nhận tính hợp pháp của chứng cứ này.

[2.2.7] Phía bị đơn cho rằng, tờ giấy xác nhận trên được bà S ký không, tức là ký sẵn trên giấy trắng để nhân viên Công ty T6 sử dụng khi bà S vắng mặt tại Công ty. Điều này hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai của người đại diện Công ty T6 tại phiên tòa phúc thẩm là quá trình điều hành Công ty, bà S không bao giờ ký không các giấy tờ như vậy, mâu thuẫn với nội dung ghi “*Người xác nhận*” phía trên chữ ký và con dấu. Vì nếu bà S ký không giấy trắng cho nhân viên Công ty T6 sử dụng (với tư cách Giám đốc Công ty này) thì phía trên chữ ký phải ghi chức vụ của bà S và tên Công ty T6 thì mới có giá trị trong giao dịch. Mặt khác, nếu là ký không thì có nghĩa là bà S chưa biết nhân viên của mình sẽ dùng tờ giấy đó để đánh nội dung gì vào, có thể là hợp đồng, biên nhận hoặc phiếu thu ..., nên không thể ghi sẵn là “*Người xác nhận*” được, vì điều này sẽ không phù hợp với nội dung của văn bản mặt trước (là hợp đồng, biên nhận hoặc phiếu thu chứ không phải giấy xác nhận). Hơn nữa, bà S là Giám đốc một doanh nghiệp lớn như Công ty T6 thì không thể có việc tự bà ký, đóng dấu không vào tờ giấy trắng rồi giao cho nhân viên tự ghi nội dung vào như vậy, vì điều này quá nguy hiểm và rủi ro, khi nhân viên có thể dùng tờ giấy có trắng có sẵn chữ ký, con dấu này vào bất cứ việc gì bất lợi cho bà S và Công ty T6 mà không thể kiểm soát được. Do vậy, ý kiến và lập luận của bị đơn về việc nguyên đơn ngụy tạo Giấy xác nhận trên là không có căn cứ, không phù hợp với sự thật khách quan và các chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án nên không được chấp nhận.

[2.2.8] *Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 01-01-2021 giữa bà N và Công ty T6 (Bl 41-42) và 05 tờ giấy có nội dung ghi nhận việc trả tiền thuê nhà (Bl 43-47):*

Đây là hợp đồng đánh máy có chữ ký của bên cho thuê là bà Đồng Thủy N và chữ ký, đóng dấu của bên thuê là Công ty T6, do bà S là Giám đốc Công ty làm đại diện. Hợp đồng gồm 2 tờ giấy A4 với 03 trang, không có ký giáp lai ở tờ 1 nhưng có đóng dấu giáp lai của Công ty T6 trên cả hai tờ giấy. Hợp đồng này có nội dung: Bên A (bà N) đồng ý cho bên B (Công ty T6) thuê căn nhà A P, Phường B, thành phố V) để làm Văn phòng Công ty, giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng. Thời hạn hợp đồng là 04 năm, từ ngày 01-01-2021 đến 31-12-2026. Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng này là hợp pháp. Tại Điều 4 của Hợp đồng này các bên thỏa thuận: “*Trách nhiệm và quyền hạn của bên A (bà N): a) Bảo đảm đầy đủ về tính pháp lý về quyền cho thuê nhà và chịu trách nhiệm về những phát sinh có liên quan đến việc sở hữu, quyền cho thuê nhà*”.

Như vậy, nội dung trên của Hợp đồng đã thể hiện rõ bên A (bà N) là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất cho thuê nên mới có quyền cho bên B thuê. Bà S với tư cách là Giám đốc Công ty T6 đồng ý ký tên vào hợp đồng thuê nhà này nghĩa

là bà thừa nhận nhà đất này là của bà N. Vì nếu nhà đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà S thì không có lý do gì bà lại để cho bà N ký tên với tư cách bên cho thuê, còn bà lại ký với tư cách là bên thuê nhà. Điều này hoàn toàn phù hợp và lô gích với việc bà S ký giấy xác nhận đứng tên giùm nhà đất như đã phân tích ở trên. Đồng thời, cũng hoàn toàn phù hợp với nội dung các tờ giấy ghi nhận việc trả tiền thuê nhà giữa bên giao tiền là bà Đồng Thị S (B1 43) hoặc ông Bùi Đồng Thiên L (con bà S), bên nhận tiền là bà Đồng Thủy N (chủ nhà 162 P hoặc ông Đồng Khánh P (chủ nhà 132 B) (B1 45, 46, 47). Vì trong các tờ giấy này đều thể hiện việc bà S hoặc con bà S trực tiếp trả tiền thuê nhà 162 Phan Chu T4 và 132 B mỗi tháng là 30.000.000 đồng (mỗi căn là 15.000.000 đồng) đúng như nguyên đơn và bà Đồng Nhật X khai; phù hợp với các chứng cứ là các Giấy báo nợ do bà X cung cấp (B1 332-339) thể hiện mỗi tháng chồng bà S là ông T vẫn chuyển tiền thuê nhà 132 B (do bà X đứng tên) cho bà X qua Ngân hàng sau khi bà N khởi kiện vụ án này. Ông L và đại diện bị đơn thừa nhận chữ ký và chữ viết trong các tờ giấy nhận tiền trên là của ông L và bà S nhưng lại cho rằng đây không phải là giao tiền thuê nhà 162 Phan Chu T4 và A B mà là giao tiền bà S cho bà N tiêu xài hàng tháng. Sở dĩ ông L ghi nội dung các tờ giấy như vậy là do bà N ép buộc, đe dọa ông L phải ghi. Xét, nội dung trình bày của bị đơn và ông L là không phù hợp với nội dung chứng cứ là các tờ giấy nêu trên đều ghi nhận việc trả tiền thuê nhà, ông L không có chứng cứ chứng minh bị bà N ép buộc, đe dọa nên phải viết các tờ giấy đó. Mặt khác, khi viết các tờ giấy này, ông L đã 21 tuổi, đang đi du học ở nước ngoài và là con ruột của bà S, ông T nên ông hoàn toàn có đủ khả năng nhận thức sự việc và từ chối ghi các tờ giấy đó nếu không đúng sự thật và gây bất lợi cho mẹ của ông. Việc bị đơn và ông L cho rằng số tiền 30 triệu đồng là tiền bà S cho bà N hàng tháng để tiêu xài và sinh hoạt cũng không hợp lý, vì bà N chỉ là em ruột của bà S, bà N có nghề nghiệp và thu nhập từ công việc kinh doanh tại nhà như bà N và những người làm chứng khai, nên không có lý do gì mỗi tháng bà S lại phải cho bà N một số tiền lớn như vậy để tiêu xài, sinh hoạt. Điều này cũng mâu thuẫn với chứng cứ chuyển tiền thuê nhà hàng tháng cho bà X như đã nêu trên. Vì vậy, lời khai của bị đơn và ông L là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2.9] Phía bị đơn cũng cho rằng có thể bà Đồng Nhật X đã thông đồng với bà N để lập hợp đồng thuê nhà giả và đóng dấu của Công ty nhằm ngụy tạo chứng cứ, hoặc bà N đã lấy trộm các giấy tờ ký không của bà S khi đến nhà bà S chăm sóc bà S lúc bị bệnh. Tuy nhiên, lời trình bày này của bị đơn chỉ là sự nghi ngờ, không có chứng cứ chứng minh, bà N và X đều phủ nhận ý kiến này. Bà N cho rằng chính bà S đã đưa các giấy xác nhận và hợp đồng thuê nhà trên cho bà N vì bà S thừa nhận nhà đất trên là của bà N. Bà X thì cho rằng bà hoàn toàn không biết gì về giấy xác nhận và hợp đồng thuê nhà trên. Bà chỉ đại diện Công ty T6 ký hợp đồng thuê nhà không năm 2016 nhằm hợp thức hóa cho việc kê khai thuế. Lời khai này của phía bị đơn cũng mâu thuẫn với lời xác nhận của ông T là con dấu Công ty T6 do bà S trực tiếp quản lý và luôn mang theo bên người, không để ở Công ty. Sau khi bà S bệnh thì giao lại cho ông T quản lý. Do vậy, việc bà

X hoặc nhân viên khác trong Công ty tự ý lấy con dấu này đóng vào hợp đồng thuê nhà giả là không phù hợp thực tế.

[2.2.10] Bà N còn cung cấp được chứng cứ là bản chính các biên lai thu thuế nhà, đất đối với nhà đất 162 Phan Chu T4, 01 bản chính phiếu chi đề ngày 19-9-2000 (B1 343), thể hiện nội dung bà Đồng Thị S nhận số tiền 52.628.693 đồng tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi 36,7m² đất ở của thửa đất tranh chấp; 01 bản chính Giấy nộp tiền thuế trước bạ và chuyển nhượng khi làm thủ tục đăng ký sang tên nhà đất trên cho bà S. Mặc dù các giấy tờ trên đều ghi tên bà S, không ghi tên bà N nhưng bà N khai bà là người trực tiếp đi nộp thuế nhà đất, thuế trước bạ và trực tiếp nhận tiền bồi thường thu hồi đất tranh chấp và giữ bản chính của các giấy tờ này. Điều này được người đại diện hợp pháp của bị đơn xác nhận. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng, bà S nhờ bà N đi nộp thuế giùm và cho bà N tiền bồi thường nên bà N nhận là bình thường. Tuy nhiên, xét các chứng cứ trên đều là bản chính và chỉ có nguyên đơn giữ và cung cấp cho Tòa án, còn bị đơn không có. Bị đơn cũng không cung cấp được các giấy tờ ủy quyền cho bị đơn thực hiện các thủ tục pháp lý trên. Điều này càng chứng minh cho lời khai của nguyên đơn về việc bà S chỉ đứng tên giùm nhà đất còn tất cả các giao dịch, giấy tờ liên quan đến nhà đất trên là do nguyên đơn trực tiếp thực hiện là hoàn toàn có căn cứ. Vì bà N là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất tranh chấp nên bà S mới để cho bà N nhận số tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi một phần thửa đất tranh chấp và giữ tất cả bản chính của các giấy tờ pháp lý liên quan đến nhà đất này.

[2.2.11] *Đối với lời khai của ông Sa Kan Dre K:*

Tại cấp sơ thẩm, ông K có lời khai làm chứng phù hợp với lời khai của bị đơn bà S về việc ông và bà A chuyển nhượng nhà đất 162 Phan Chu T4 cho bà S với giá 175 cây vàng K, giao nhận vàng 1 lần tại nhà 162 P. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông K có Đơn xin thay đổi lời khai ngày 08-01-2024, phủ nhận tất cả lời khai tại cấp sơ thẩm và khai lại phù hợp với lời khai nguyên đơn. Phía bị đơn cung cấp cho Tòa án 01 Vi bằng lập tại Văn phòng T, trong đó có đĩa ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa ông Lê Quang H và ông K về việc bà N và luật sư của bà N đến nhà ông K đưa cho ông 50.000.000 đồng để ông K thay đổi lời khai có lợi cho nguyên đơn. Ông K thừa nhận giọng nói trong đĩa ghi âm và các lời nói được ghi chép lại trong Vi bằng trên đúng là của ông nhưng ông K không thừa nhận có nhận tiền từ nguyên đơn để thay đổi lời khai, việc ông nói bà N và luật sư bà N đưa cho ông 50.000.000 đồng chỉ là lời nói đùa. Xét, lời khai của ông K trước sau bất nhất, có nhiều điểm mâu thuẫn nhau và có dấu hiệu bị mua chuộc khi khai có lợi cho một bên đương sự. Do vậy, lời khai làm chứng của ông K không đảm bảo tính khách quan và trung thực nên không được sử dụng làm chứng cứ trong vụ án này.

[2.2.12] Về ý kiến của bị đơn cho rằng thời điểm năm 2021, bà S bị bệnh Alzheimer nên không thể nhớ sự việc từ năm 1998 để ký giấy xác nhận, bà S bị giảm sút trí tuệ nên không đủ minh mẫn để ký các văn bản mà nguyên đơn sử dụng làm chứng cứ: Xét, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà S bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi khi xác lập các văn bản trên, không yêu

cầu giám định pháp ý về năng lực hành vi dân sự của bà S vào thời điểm năm 2021. Mặt khác, ngày 30-5-2022, bà S vẫn ký Giấy ủy quyền cho ông H và ông T tham gia tố tụng tại Tòa án. Giấy ủy quyền này được lập tại Văn phòng C4 và được công chứng viên xác nhận bà S có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật (B1 177). Do vậy, lời khai này của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2.13] *Về việc quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp và giấy tờ pháp lý của nhà đất này:*

Nguyên đơn khai từ năm 1998 đến năm 2009 nguyên đơn cho người khác thuê nhà đất 162 P nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bị đơn khai trước năm 2009, bị đơn quản lý nhà đất này nhưng không trực tiếp ở tại đây, bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh điều này. Do vậy, có căn cứ xác định từ năm 2009 trở về trước cả nguyên đơn và bị đơn đều không trực tiếp ở tại nhà đất tranh chấp. Còn từ năm 2009 đến nay, nhà đất 162 P được sử dụng làm trụ sở Công ty T6 trên cơ sở hợp đồng thuê nhà giữa bà N và Công ty này (như đã phân tích tại mục [2.2.8]. Do vậy, đủ cơ sở kết luận bà N là người quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp để cho thuê từ năm 2009 đến nay. Còn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của nhà đất tranh chấp do bà S giữ vì bà N cho bà S mượn để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Hiện bà S đã tất toán khoản vay và giấy tờ đứng tên bà S nên Ngân hàng giao trả cho bà S là phù hợp thực tế.

[2.2.14] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, đủ căn cứ kết luận: Nhà đất tranh chấp tại số A P thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của nguyên đơn bà Đồng Thủy N. Việc bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất là do bà N nhờ đứng tên giùm. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà N về việc công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số A P và buộc bà S trả lại nhà đất này là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.3] Do nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà N nên việc bà N yêu cầu hủy phần chỉnh lý sang tên cho bà Đồng Thị S trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4] Bà S đứng tên giùm nhà đất trên cho bà N nên cũng góp phần làm tăng một phần giá trị cho tài sản tranh chấp. Bà S không quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp, mà việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất chủ yếu vẫn là công sức của bà N (thông qua việc cho thuê tài sản). Công ty T6 là trên cơ sở hợp đồng thuê nhà với bà N chứ không phải là bên bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Vì vậy, theo tinh thần của Án lệ số 02/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao, bà N phải thanh toán một phần công sức làm tăng giá trị tài sản đứng tên giùm cho bà S với tỷ lệ 5% phần giá trị tăng thêm của nhà đất trên là hợp lý. Cụ thể, giá nhà đất tại thời điểm đứng tên giùm là 150 cây vàng SJC, tính theo giá vàng tại thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp ngày 04-01-1999 là 150 cây vàng SJC x 4.920.000 đồng/cây =

738.000.000 đồng. Giá nhà đất tại thời điểm hiện nay theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm là 52.236.000.000 đồng. Giá trị tăng thêm của nhà đất trên là 52.236.000.000 đồng - 738.000.000 đồng = 51.498.000.000 đồng. Do vậy, bà N phải thanh toán công sức đứng tên giữ cho bà S số tiền là $5\% \times 51.498.000.000 \text{ đồng} = 2.574.900.000 \text{ đồng}$.

[2.5] *Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01-01-2021:*

Mặc dù hợp đồng này có thời hạn thuê đến 31-12-2026 nhưng do cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận từ tháng 06-2021 đến nay, Công ty T6 không thanh toán tiền thuê cho bà N là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Căn cứ thỏa thuận tại điểm e, khoản 1 và khoản 2 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà (B1 41, 42) và Điều 428, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà N được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà N về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu trên.

Về hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng: Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện, các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Trong vụ án này, bên vi phạm nghĩa vụ là Công ty T6 nhưng bên bị vi phạm là bà N không yêu cầu Công ty này thanh toán khoản tiền thuê nhà còn thiếu, không yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm mà chỉ yêu cầu trả lại nhà đất cho thuê. Bị đơn cũng không có yêu cầu gì khác. Do vậy, căn cứ Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ buộc Công ty T6 trả lại nhà đất 162 P cho bà N, không xem xét giải quyết các vấn đề khác.

Ngoài ra, căn cứ lời khai xác nhận của các đương sự và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản cho thấy: Trên thửa đất tranh chấp, ngoài căn nhà chính của bà N, bà S còn đầu tư xây dựng thêm 01 nhà xưởng loại 1 diện tích 345,5m² giá trị hiện nay là 387.004.275 đồng; nhà tôn 122,6m² giá trị hiện nay là 25.188.170 đồng và mái tôn nền xi măng (nhà kho) diện tích 44,9m² giá trị hiện nay là 9.224.705 đồng và kho lạnh (không định giá) để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty T6. Do trong hợp đồng thuê nhà, các bên không thỏa thuận rõ về việc giải quyết tài sản bên thuê đầu tư thêm trên đất thuê khi chấm dứt hợp đồng, nên để đảm bảo giá trị sử dụng của những tài sản gắn liền trên đất như nhà xưởng và mái che, cần giao những tài sản này cho bà N sở hữu, sử dụng; bà N phải thanh toán giá trị còn lại của các tài sản này cho bà S theo giá Hội đồng định giá đã kết luận là 421.417.150 đồng. Đối với kho lạnh và những tài sản khác của bà S và Công ty Đ3 Phát hiện có trên nhà đất tranh chấp, do có thể di dời được nên cần buộc bà S và Công ty T6 di dời ra khỏi nhà đất 162 Phan Chu T4 để trả lại nhà đất trên cho bà N.

[3] *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Công ty T6:* Do Hội đồng xét xử đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Công ty T6.

[4] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo những nội dung đã phân tích ở trên.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ là 30.000.000 đồng, bà N đã nộp đủ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền trên.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn. Nhưng do bà N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng do bà S là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu độc lập của Công ty T6 không được chấp nhận nên Công ty này phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thủy N, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 34, khoản 1 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 164, Điều 221, Điều 422, Điều 428, Điều 472, 481 và 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 02/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đồng Thủy N đối với bị đơn bà Đồng Thị S:

1.1. Công nhận bà Đồng Thủy N được quyền sở hữu căn nhà 01 tầng loại 3 diện tích 163,5 m² và được quyền sử dụng diện tích 193,3m² đất ở thuộc thửa đất

số 125, tờ bản đồ số 9 (mới là thửa 80, tờ bản đồ số 44), Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998; được quyền sử dụng diện tích 753,8 m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 9 (mới là thửa 80, tờ bản đồ số 44), Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-6-1999, tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2. Buộc bà Đồng Thị S phải trả lại cho bà Đồng Thủy N căn nhà diện tích 163,5 m², quyền sử dụng diện tích 193,3 m² đất ở thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 9 (mới là thửa 80, tờ bản đồ số 44), Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 và quyền sử dụng diện tích 753,8 m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 9 (mới là thửa 80, tờ bản đồ số 44), Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-6-1999, tại địa chỉ A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15-6-2023, kèm theo bản án.

1.3. Hủy phần đăng ký biến động sang tên cho bà Đồng Thị S ngày 08-5-1999 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998.

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho hộ bà Đồng Thị S ngày 18-6-1999, chỉnh lý tên chủ sử dụng đất là bà Đồng Thị S ngày 10-11-2006.

1.5. Bà Đồng Thủy N được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền trên đất theo quy định pháp luật đối với căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên tại số A P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.6. Bà Đồng Thủy N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đồng Thị S khoản tiền công sức đứng tên giùm tài sản là 2.574.900.000 (hai tỷ, năm trăm bảy mươi bốn triệu, chín trăm ngàn) đồng.

1.7. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 01-01-2021 giữa bà Đồng Thủy N và Công ty TNHH T6.

Buộc Công ty TNHH T6 phải di dời các tài sản hiện có trên thửa đất số 125 tờ bản đồ số 9 (mới là thửa 80, tờ bản đồ số 44), Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trừ căn nhà 01 tầng loại 3 diện tích 163,5m², nhà xưởng loại 1 diện tích 345,5m², nhà tôn (mái tôn nền xi măng cạnh nhà chính) diện tích 122,6m² và nhà kho (mái tôn nền xi măng cạnh nhà xưởng) diện tích 44,9m² gắn liền trên thửa đất này, để trả giao trả lại cho bà Đồng Thủy N nhà đất nêu trên.

Bà Đồng Thủy N được sở hữu, sử dụng nhà xưởng loại 1 diện tích 345,5m², nhà tôn (mái tôn nền xi măng cạnh nhà chính) diện tích 122,6m² và nhà kho (mái

tôn nền xi măng cạnh nhà xưởng) diện tích 44,9m² gắn liền trên thửa đất số 125 tờ bản đồ số 9 (mới là thửa 80, tờ bản đồ số 44), Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nhưng phải thanh toán cho bà Đồng Thị S giá trị các tài sản này là 421.417.150 (bốn trăm hai mươi một triệu, bốn trăm mười bảy ngàn, một trăm năm mươi) đồng (theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15-6-2023 và Biên bản định giá tài sản ngày 06-6-2023).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đồng Thị S về việc:

- Hủy giấy xác nhận về việc đứng tên dùm nhà đất lập ngày 04-01-2021 do bà Đồng Thủy N cung cấp cho Tòa án.

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở diện tích 186,7 m², quyền sử dụng đất ở diện tích 193,3m² và quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 761 m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 9 (mới là thửa 80, tờ bản đồ số 44), Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201020252 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-11-1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321552 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 18-6-1999, tại số A đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Đồng Thị S.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty TNHH T6 về việc: Hủy giấy xác nhận về việc đứng tên dùm nhà đất lập ngày 04-01-2021 và tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng thuê nhà” ngày 01-01-2021 được ký kết giữa bên cho thuê bà Đồng Thủy N với bên thuê Công ty TNHH T6.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đồng Thị S phải hoàn trả cho bà Đồng Thủy N số tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đồng Thủy N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đồng Thị S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty TNHH T6 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001088 ngày 14-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công ty TNHH T6 đã nộp xong án phí sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đồng Thủy N không phải chịu.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-6-2024).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. V, tỉnh BR-VT;
- CN.VPĐKĐĐ Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ

