

Bản án số: 214/2024/DS - PT

Ngày: 26 - 6 - 2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Phạm Việt Cường
ông Nguyễn Văn Tào

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Phương Mai, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Ngô Ý Nhi, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với điểm cầu thành phần tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2024/TLPT- DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 1007/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 06 năm 2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: bà Ho P (Hò Bích P1) - sinh năm 1971

Địa chỉ: H B, G, CA I, Hoa Kỳ.

Nơi cư trú: 344 Khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: 98/2 (số cũ 1) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: E đường V, phường P, thành phố N; có mặt.

2- Bị đơn: bà Trần Thị M - sinh năm 1962

Địa chỉ: A đường N, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn T - Luật sư Văn phòng Luật sư Lê Văn T và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K; vắng mặt.

3- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ông Võ Ngọc C - sinh năm 1957

3.2/ Bà Nguyễn Thị S – sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: A đường N, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3/ Ông Hồ Thanh T1 - sinh năm 1976; Địa chỉ: 2 đường C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Vắng mặt.

3.4/ Bà Nguyễn Thị P2 - sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ A V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5/ Bà Vũ Thị H1,

3.6/ Bà Nguyễn Thúy T2,

3.7/ Bà Nguyễn Minh C1

Cùng tại địa chỉ: C T, phường H, quận T, TP .. Vắng mặt.

3.8/ Bà Huỳnh Thị N

3.9/ Ông Nguyễn Thế P3

3.10/ Ông Nguyễn Thế S1

Cùng địa chỉ: H B, G, CA I, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

3.11/ Ủy ban nhân dân thành phố N; địa chỉ: D đường L, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố N:

- Ông Nguyễn Khánh N1 - chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N; vắng mặt.

- Ông Trần Huỳnh Nhật T3 - chức vụ: Nhân viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: A đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.12/ Ủy ban nhân dân phường V; địa chỉ: D đường H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.13/ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh K; địa chỉ: A đường L, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

4- Người kháng cáo: bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị P2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04-9-2019, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Ho P (Hồ Bích P1) và ông Nguyen V (Nguyễn Thế V1) kết hôn ngày 23-5-2005 tại hạt Orange, bang C, Hoa Kỳ. Vì có nguyện vọng về Việt Nam sinh sống, nên năm 2008, bà P1 và ông V1 quyết định mua căn nhà 01 tầng, diện tích xây dựng 78,3m² trên diện tích đất 132,10m² tại số I, số cũ 1 đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H14999 ngày 16-3-2007 cho vợ

chồng ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S. Ông V1 là người trực tiếp thỏa thuận, thống nhất giá chuyển nhượng nhà, đất với vợ chồng ông C, bà S là $6.000.000đ/m^2 \times 132,10m^2 = 792.600.000đ$. Vợ chồng ông V1, bà P1 đã gửi tiền nhiều lần từ Mỹ về cho bà Trần Thị M (sinh năm 1962, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại Tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa) theo đường dịch vụ tư nhân để bà M thanh toán đủ cho vợ chồng ông C, bà S; trong đó, có một lần chuyển tiền vào tài khoản của bà Nguyễn Thị P2 để bà P2 đưa cho bà M. Vợ chồng ông C, bà S đã giao nhà, đất cho vợ chồng ông V1, bà P1 là người quản lý, sử dụng, định đoạt nhà, đất từ năm 2008 đến nay.

Thời điểm năm 2008, bà P1 và ông V1 là Việt kiều, chưa đủ điều kiện mua nhà, đất tại Việt Nam nên đã nhờ bà Trần Thị M đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân phường V chứng thực số 26 ngày 04-3-2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H14999 được chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị M ngày 17-3-2008.

Năm 2015, do căn nhà cũ xuống cấp nên vợ chồng ông V1, bà P1 đã thỏa thuận với ông Trần Minh C2 (trú tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa) thiết kế, thi công, xây dựng mới căn nhà như hiện nay. Quá trình xây dựng, ông V1 trực tiếp quản lý, trông coi, trả tiền xây nhà cho ông C2. Do bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên ông V1 phải nhờ bà M đứng đơn xin phép và được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy phép xây dựng số 363/GPXD-UBND ngày 06-4-2015.

Ngày 10-11-2015, bà P1 được T6 tại H cấp hộ chiếu số N1761398; ngày 14-8-2017, bà P1 được Công an tỉnh S cấp Giấy CMND số 365058138.

Ngày 28-9-2016, ông V1 được T6 tại S cấp hộ chiếu số N1807791.

Ngày 07-6-2018 ông V1 chết; bà P1 muốn trở về Việt Nam sinh sống tại N nên đã nhiều lần đề nghị bà M làm thủ tục sang tên giấy tờ nhà, đất lại cho bà nhưng bà M không đồng ý nên bà P1 đã làm đơn gửi đến Công an tỉnh K xin can thiệp và cứu xét; sau đó gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường V để hòa giải nhưng không thành nên bà P1 khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định nhà, đất tại 17/1 (số mới 9) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của vợ chồng bà H2 phoenix (Hồ Bích P1) và ông Nguyễn V (Nguyễn Thế V1 - đã chết) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H14999 ngày 16-3-2007 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S, chỉnh lý ngày 17-3-2008 cho bà Trần Thị M. Đồng thời bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà phải trả lại tài sản là nhà, đất tại 1 (số mới 9) đường B, V, N, Khánh Hòa và phải trả tiền sử dụng nhà, đất này là 100.000.000đ trong thời gian chiếm giữ từ tháng 9-2018 đến tháng 5-2020 cho bị đơn bà Trần Thị M.

- Theo đơn yêu cầu phân tố ngày 28-5-2020, và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị M trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại 1 (số mới 9) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là của vợ chồng ông C, bà S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H14999 ngày 16-3-2007 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S. Ngày 05-02-2008, bà M thỏa thuận mua nhà, đất này của ông C, bà S và đã đặt cọc 200.000.000đ, hai bên có lập và ký Giấy đặt cọc tiền mua nhà và đất. Sau đó, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường V chứng thực vào năm 2008, với giá chuyển nhượng là 790.000.000đ. Ngày 17-3-2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N đã chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị M. Bà M dùng căn nhà này làm nơi hoạt động thiện nguyện, giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn, trong đó ông V1 là thành viên của hội. Năm 2015, bà M bỏ tiền ra xây dựng mới lại toàn bộ căn nhà như hiện nay. Năm 2018, ông V1 chết tại Campuchia. Bà M đồng ý cho chuyển xác ông V1 về làm lễ tang tại căn nhà số A đường B, phường V, thành phố N. Tại tang lễ, bà P1 đến và nói là vợ ông V1, xin được ở tại nhà này đến khi ông V1 mất đủ 100 ngày sẽ đi thì bà M đồng ý. Nhưng sau đó bà P1 vẫn ở tại căn nhà trên cho đến nay.

Trước khi ông V1 kết hôn với bà P1, ông V1 đã có 02 đời vợ và 04 người con, cụ thể:

- Vợ đầu của ông V1 là bà Vũ Thị H1, bà H1 và ông V1 có 02 người con gái chung là Nguyễn Thúy T2 và Nguyễn Minh C1. Bà H1 và 02 con là T2, C1 cùng cư trú tại địa chỉ: C T, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Vợ thứ hai là bà Huỳnh Thị N, bà N và ông V1 có 02 người con trai là Nguyễn Thế P3 và Nguyễn Thế S1. Hiện bà N và 02 con sinh sống tại 8031 B, G, CA 92844, USA. Bà N là di ruột của bà P1, ông V1 là dưỡng của bà P1. Bà P1 biết những người thừa kế của ông V1 nhưng cố tình che giấu.

Tại biên bản hòa giải ngày 13-4-2023, bà M thay đổi lời khai: Bà M, bà Nguyễn Thị P2 và ông V1 cùng nhau thỏa thuận, thống nhất mua nhà, đất tại 1 đường B, phường V, thành phố N để làm từ thiện. Nguồn tiền mua nhà đất này là do bà P2, ông V1 bỏ tiền ra cùng mua nhưng cụ thể số tiền của từng người bao nhiêu bà không biết. Bản thân bà M không bỏ ra đồng nào. Mặc dù bà không bỏ tiền ra mua nhưng theo thỏa thuận giữa bà M, bà P2 và ông V1 thì bà M là người đứng ra ký hợp mua bán nhà đất với vợ chồng ông C, bà S và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với số tiền 200.000.000đ đặt cọc mua nhà, đất mà bà M và ông V1 đưa cho ông C là tiền của tổ chức từ thiện, do bà P2 huy động được đưa cho ông V1. Đối với số tiền mua nhà còn lại là 590.000.000đ, đều có nguồn gốc của bà P2 đưa cho bà M và ông V1 đến thanh toán cho ông C. Khi căn nhà cũ hư hỏng, bà M đứng tên xin giấy phép xây dựng, còn khoảng hơn

600.000.000đ tiền xây dựng nhà là của bà P2 đưa cho ông V1 để ông V1 thuê người đến xây dựng sửa chữa. Bản thân bà M không bỏ ra đồng nào.

Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P1 về việc xác định nhà, đất tại 17/1 (số mới 9) đường B, phường V, thành phố N, Khánh Hòa thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà P1, ông V1. Bà M phản tố yêu cầu bà P1 phải trả lại nhà, đất tại 1 (số mới 9) đường B, phường V, thành phố N và bà P1 phải trả tiền sử dụng nhà, đất trong thời gian chiếm giữ từ tháng 9-2018 đến tháng 5-2020, cụ thể: 5.000.000đ/tháng x 20 tháng = 100.000.000đ cho bà M. Đối với khoảng thời gian bà P1 chiếm giữ từ sau tháng 5/2020 đến nay bà không yêu cầu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* bà Nguyễn Thị P2 trình bày:

Khoảng năm 2007, 2008 giữa bà P2, ông V1, bà M thống nhất tìm mua 01 căn nhà nhằm mục đích hoạt động thiện nguyện. Sau đó, bà M với ông V1 đã thỏa thuận với ông C, bà S để mua nhà, đất tại 1 đường B, phường V, thành phố N với giá 790.000.000đ. Thực tế, chỉ có bà P2 và ông V1 bỏ tiền ra để mua nhà đất này. Sau đó, ông V1 nói sẽ về Mỹ huy động tiền từ những người thiện nguyện và gửi về cho bà. Sau đó ông V1 chuyển khoản vào tài khoản của bà P2 (số tài khoản 12320296306029 - Ngân hàng T7 - chi nhánh N2) số tiền là 15.000 USD (tại thời điểm chuyển tiền, 15.000 USD quy đổi ra được 246.000.000đ). Bà P2 lấy 200.000.000đ trả tiền cọc mua nhà, đất; còn 46.000.000đ thì dùng mua gạo và nhu yếu phẩm cho người nhiễm HIV/AIDS dịp Tết cổ truyền. Đồng thời ông V1 có nói nhờ một người họ hàng của ông V1 tên là Hồ Thanh T1 chuyển khoản cho bà P2 số tiền 225.000.000đ để trả tiền mua nhà đất trên nhưng bà P2 chỉ lấy 155.000.000đ và chuyển trả lại cho ông T1 70.000.000đ. Bà P2 đã bỏ ra 107.000.000đ tiền cá nhân và 20.000 USD (tại thời điểm chuyển tiền, 20.000USD đổi ra 328.000.000đ) là tiền quyên góp được của những người thiện nguyện ở nước ngoài chuyển vào tài khoản 12320296306029 - Ngân hàng T7 - chi nhánh N2 của bà P2. Như vậy, ông V1 chỉ bỏ ra số tiền 355.000.000đ gồm 200.000.000đ và 115.000.000đ từ ông T1. Bà M tuy không bỏ tiền nhưng bà P2, ông V1, bà M thống nhất để bà M đứng tên vì có hộ khẩu thường trú tại phường V, thành phố N để tiện làm giấy tờ liên quan quyền sử dụng đất. Bà P2 đã đưa cho ông V1 khoảng 600.000.000đ tiền để xây lại nhà nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Việc giữa bà P2, ông V1, bà M thỏa thuận mua nhà đất, đưa tiền và để bà M đứng tên đều thỏa thuận miệng, không giấy tờ, chỉ dựa vào lòng tin với nhau. Nay bà P1 khởi kiện bà M, yêu cầu Tòa án xác định nhà, đất tại 17/1 (số mới 9) đường B, phường V, thành phố N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà Ho P (Hồ Bích P1) và ông Nguyen V (Nguyễn Thế V1) thì bà P2 không đồng ý. Vì theo ước nguyện của ông V1 lúc còn sống là mua căn nhà này để làm từ thiện nên đến nay bà cũng có mong muốn giữ căn nhà này để làm cơ sở từ thiện. Bà P2 đồng ý với yêu cầu của bà M buộc bà P1 phải trả lại nhà, đất tại 1 (số mới 9) đường B, phường V, thành phố N. Bà P2 không có ý kiến đối với yêu cầu của bà M về việc buộc bà P1 phải trả tiền sử dụng nhà, đất 100.000.000đ. Đối với số tiền bà đã bỏ ra để

mua nhà, đất tại 1 đường B, phường V, thành phố N là 435.000.000đ và xây dựng lại căn nhà khoảng 600.000.000đ bà không yêu cầu trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi nghĩa, liên quan ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Nguồn gốc nhà, đất tại 1 đường B, phường V, thành phố N, là của vợ chồng ông C, bà S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H14999 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16-3-2007 cho ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S. Ngày 05-02-2008, thông qua giới thiệu của bà M, vợ chồng ông C, bà S có chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Nguyễn Thế V1 với giá tiền 790.000.000đ. Ông V1 đưa tiền mặt trước cho vợ chồng ông C, bà S 200.000.000đ, số tiền còn lại ông V1 nói sẽ chuyển khoản cho bà M để trả cho vợ chồng ông bà. Do ông V1 là Việt Kiều nên không thể đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì thế ông V1 có nhờ bà M đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân phường V; đến ngày 17-3-2008, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N cấp chính lý sang tên cho bà Trần Thị M. Vợ chồng ông C, bà S khẳng định mặc dù bà M là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người trực tiếp giao dịch và trả tiền cho ông C, bà S là ông V1. Năm 2015, ông V1 có đập bỏ căn nhà cũ trên đất và tự bỏ tiền ra thuê thợ xây dựng lại căn nhà mới như hiện nay. Đối với yêu cầu khởi kiện giữa bà P1 với bà M thì ông C, bà S không có ý kiến gì, vì vợ chồng ông bà đã bán nhà, đất này cho ông V1 nên không còn liên quan.

- *Người có quyền lợi nghĩa, liên quan ông Hồ Thanh T1 trình bày:*

Vào năm 2008, chị gái ông T1 là bà P1 và ông V1 (chồng chị P1) có nói với ông T1 là có mua căn nhà ở thành phố N và nhờ ông T1 chuyển tiền cho bà Trần Thị M là người đứng tên thay cho vợ chồng bà P1, để trả tiền cho người bán nhà. Sau đó ông V1 cung cấp cho ông T1 số tài khoản 12320296306010 tại Ngân hàng T7 - Chi nhánh K1 của bà Nguyễn Thị P2. Ngày 25-02-2008, ông đã đến ngân hàng V2 - Chi nhánh S2 và chuyển khoản vào tài khoản của bà P2 với số tiền 225.000.000đ, để chuyển trả tiền mua nhà cho vợ chồng bà P1, ông V1. Năm 2012, bà P1 đã trả cho ông T1 đầy đủ số tiền trên nên ông không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa, liên quan Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày:*

Thửa đất có nguồn gốc do ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn T4 và bà Phùng Thị Thanh H3 theo Giấy sang nhượng lại nhà ở và công khai phá đất hoa màu lập ngày 12-4-1987 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Đến năm 2006, ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Qua kiểm tra hồ sơ, lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân phường V xác nhận về nguồn gốc đất, không phát sinh tranh chấp trong thời gian niêm yết công khai, đã được các cơ quan chuyên môn tác nghiệp hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H14999 ngày 16-3-2007 cho ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 6Đ-I-B-a, diện tích 132,1m², địa chỉ 1 B, phường V, thành phố N.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H14999 ngày 16-3-2007 cho ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị S tại thửa đất trên là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật (thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu).

- *Người làm chứng ông Trần Minh C2 trình bày:*

Giữa tháng 4-2015, thông qua giới thiệu của ông C, ông C2 có nhận xây dựng công trình là căn nhà tại số A đường B, phường V, thành phố N cho ông V1. Ông V1 là người đứng ra thỏa thuận với ông C2 về giá trị, kết cấu, vật liệu xây dựng của căn nhà và ông V1 cũng là người trông coi, quản lý căn nhà trong suốt quá trình xây dựng. Vì ông V1 không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhờ bà M đứng tên, nên khi ký hợp đồng xây dựng để xin giấy phép xây dựng ông V1 cũng nhờ bà M đứng ra ký tên. Trong quá trình thi công, mọi chi phí xây dựng căn nhà đều do ông V1 chi trả tiền mặt cho ông với số tiền khoảng 600.000.000đ. Đối với yêu cầu khởi kiện giữa bà P1 với bà M ông không liên quan gì nên không có ý kiến.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Vào năm 2015, bà M có nhắn với mẹ ông là đến căn nhà tại số A đường B, phường V, thành phố N để dỡ nhà. Sau đó ông và một số người anh em khác có đến căn nhà nói trên tháo dỡ toàn bộ căn nhà để lấy gỗ, tôn, cánh cửa và chở về C để làm lại căn nhà cho mẹ của ông. Khi tháo dỡ căn nhà thì ông chỉ thấy có bà M dẫn ông đến căn nhà, ngoài ra ông không thấy ai ở trong căn nhà này.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K, Ủy ban nhân dân phường V, bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thúy T2, bà Nguyễn Minh C1, bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Thế P3, ông Nguyễn Thế S1 đã được ủy thác tư pháp, niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

[2]Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

- Căn cứ Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 153 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016 và được công bố theo Quyết

định số 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Ho P (HỒ Bích P1), công nhận nhà, đất tại số A (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sở hữu và sử dụng chung của vợ chồng bà Hồ Bích P1, ông Nguyễn Thế V1 (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H14999 ngày 16-3-2007 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị S tại số A (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị M ngày 17-3-2008. Bà Hồ Bích P1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất với nhà đất tại số A (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Hồ Bích P1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị M số tiền 315.478.900đ (*Ba trăm mười lăm triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn chín trăm đồng*).

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị M yêu cầu Tòa án buộc bà Hồ Bích P1 phải trả lại nhà, đất tại 17/1 (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và bà Hồ Bích P1 phải trả tiền sử dụng nhà, đất là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) cho bà Trần Thị M.

Ngoài ra bản án 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.

[3] Kháng cáo:

Ngày 02-10-2023 bà Trần Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; nêu lý do kháng cáo là: Bản án sơ thẩm xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà và tập thể thiện nguyện trong và ngoài nước đã cùng chung tay đóng góp mới có thể mua được căn nhà nhằm mục đích làm lợi ích cho trẻ em cơ nhỡ, cũng là nơi tập trung làm việc thiện nguyện. Bà P1 lợi dụng việc ông V1 có hoạt động tại tổ chức thiện nguyện, nay đã qua đời để kiện và được Tòa án sơ thẩm chấp nhận là không đúng.

Ngày 02-10-2023 bà Nguyễn Thị P2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà, cũng như không làm rõ nguồn tiền thanh toán mua bán nhà dẫn đến việc tuyên bản án trái quy định.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị P2 có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người đại diện của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về kháng cáo, đề nghị không chấp nhận các kháng cáo của bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị P2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đều đã được Tòa án ủy thác tư pháp, tổng đạt hợp lệ; sau xét xử sơ thẩm không có kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị P2 vắng mặt, tuy nhiên bà P2 và bà M cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Đơn đề nghị ngày 18-5-2020 và Đơn trình bày ngày 25-6-2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng trước khi ông V1 kết hôn với bà P1, ông V1 đã có 02 đời vợ và 04 người con, cụ thể:

- Vợ đầu tiên của ông V1 là bà Vũ Thị H1, bà H1 và ông V1 có 02 người con gái chung là Nguyễn Thúy T2 và Nguyễn Minh C1. Bà H1 và 02 con T2, C1 cư trú tại địa chỉ: C T, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Vợ thứ hai là bà Huỳnh Thị N, bà N và ông V1 có 02 người con trai là Nguyễn Thế P3 và Nguyễn Thế S1. Hiện bà N và 02 con sinh sống tại 8031 B, G, CA 92844, USA.

Tuy nhiên, đại diện bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ xác thực để chứng minh các mối quan hệ nêu trên. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã thực hiện việc ủy thác tư pháp để tổng đạt các văn bản tố tụng, lấy lời khai cho các ông, bà Huỳnh Thị N, Nguyễn Thế P3, Nguyễn Thế S1 và yêu cầu cung cấp, tài liệu chứng cứ theo địa chỉ do ông T cung cấp nhưng kết quả ủy thác thể hiện đã tổng đạt được cho các đương sự nhưng không có văn bản trả lời. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa cũng đã ủy thác cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh xác minh, lấy lời khai các bà Vũ Thị H1, Nguyễn Thúy T2, Nguyễn Minh C1 nhưng tại Văn bản 173/TAQTB ngày 01-3-2022 trả lời kết quả ủy thác: Tại địa bàn phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh không có địa chỉ trên. Như vậy, chưa có cơ sở để xác định những người có tên trên là người thừa kế của ông V1.

Bà P1 và ông V1 có giấy chứng nhận hôn nhân do Hạt O, bang C cấp ngày 09-6-2005, thể hiện thông tin về cô dâu là bà Hồ Bích P1, có mẹ là Huỳnh Thị N; ông V1 và bà P1 đều kết hôn lần đầu. Bà P1 khai: bà và ông V1 kết hôn nhưng chưa có con, ông V1 không có con nuôi và cha mẹ ông V1 là bà Vũ Thị T5 (chết ngày 20-12-2014, có Giấy báo tử do Bệnh viện đa khoa tỉnh K cấp ngày 27-02-2019) và ông Nguyễn Công C3 (đã chết, có tài liệu cũ xác nhận ngày 05-02-1957).

Trong phạm vi của vụ án, do chưa có yêu cầu phân chia di sản, nên sau này trong trường hợp người thừa kế của ông Nguyễn Thế V1 có yêu cầu thì được giải quyết ở một vụ án khác.

[2] Xem xét nhà đất tranh chấp tại số A (số mới 98/2) đường B:

Thửa đất 110, tờ bản đồ 6Đ-I-B-a, diện tích 132,1m² tại địa chỉ 17/1 (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H14999 ngày 16-3-2007 cho ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị S; trên đất có nhà. Ông C, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Trần Thị M với số tiền 790.000.000đ, hợp đồng được Ủy ban nhân dân phường V chứng thực số 26 ngày 04-3-2008; ngày 17-3-2008, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã cấp chính lý sang tên cho bà Trần Thị M. Như vậy, bà Trần Thị M là người đứng tên chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà tại 17/1 (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 27-9-2018, bà M khai ông V1 là người bỏ tiền ra mua nhà, đất của vợ chồng ông C, bà S với giá khoảng 790.000.000đ vào năm 2006, đến năm 2008 thì hoàn tất giấy tờ và bà là người đứng tên sở hữu; ông V1 là người trực tiếp giao dịch với ông C, bà S. Ngày 05-02-2008, ông V1 trực tiếp đặt cọc số tiền 200.000.000đ cho ông C, bà S để mua nhà, đất và các lần thanh toán sau đó thì ông V1 về Mỹ chuyển tiền đô la qua hệ thống Ngân hàng T7 vào tài khoản của bà Nguyễn Thị P2 rồi bà P2 rút ra đổi thành tiền Việt Nam trả cho ông C, bà S 02 lần tiền và đã thanh toán đủ tiền mua nhà, đất tại số A (số mới 98/2) đường B cho ông C, bà S. Bà M cho rằng ông V1 thanh toán toàn bộ tiền mua nhà, đất nêu trên nhưng bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông V1 mua nhà cho bà M để dùng căn nhà làm công tác từ thiện.

Tại biên bản hòa giải ngày 13-4-2023, bà M lại cho rằng: Bà M, bà P2, ông V1 cùng nhau thỏa thuận, thống nhất mua nhà, đất tại 1 (số mới 9) đường B, phường V, thành phố N để làm từ thiện. Nguồn tiền mua nhà đất này là do bà P2, ông V1 bỏ tiền ra cùng mua nhưng cụ thể số tiền của từng người bao nhiêu bà M không biết. Bản thân bà M không bỏ tiền mua nhà, đất của ông C, bà S nhưng theo thỏa thuận giữa bà M, bà P2, ông V1 thì bà M là người đứng ra ký hợp mua bán nhà đất với vợ chồng ông C, bà S và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị P2 trình bày vào ngày 23-9-2022, có nội dung nhà, đất nêu trên do bà P2 và ông V1 cùng bỏ tiền ra mua để làm từ thiện với giá 790.000.000đ. Ông V1 bỏ ra tổng số tiền là 355.000.000đ. Bà P2 bỏ ra số tiền còn lại 435.000.000đ, trong đó tiền của cá nhân bà P2 là 107.000.000đ, còn 328.000.000đ là của nhóm bạn từ thiện ở Mỹ chuyển về. Tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà P2 đưa 435.000.000đ cho bà M để thanh toán tiền mua nhà, đất cho ông C, bà S. Các sao kê giao dịch từ tài khoản 1230296306029 tại Ngân hàng T7 của bà P2 cũng không chứng minh được việc bà P2 đưa cho bà M số tiền 435.000.000đ để thanh toán cho ông C, bà S. Mặt khác, *tại bản sao kê tài khoản của bà Nguyễn Thị P2 tại Ngân hàng T7 - Chi nhánh N2, giao dịch ngày 22-12-2007 đối*

với số tiền 14,966 USD có diễn giải nội dung: VINCE NGUYEN chuyển tiền, tiền này dùng để mua đất cho em; tại phiên tòa ngày 20-6-2023, bà P2 đã thừa nhận nội dung này; trên thực tế, bà P2 đã nhận khoản tiền này và không có ý kiến phản đối với nội dung chuyển tiền mua nhà, đất cho ông V1. Bà P2 cho rằng đã đưa cho ông V1 khoảng 600.000.000đ để xây mới lại căn nhà nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai của bà P2 về việc đã góp 435.000.000đ trong tổng số 790.000.000đ tiền mua nhà, đất của ông C, bà S và bà P2 đưa 600.000.000đ cho ông V1 để xây mới căn nhà tại 1 (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N.

Bà Hồ Bích P1 khai vào năm 2008, chồng bà là ông Nguyen V (Nguyễn Thế V1) là người trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông C, bà S để mua căn nhà 01 tầng, diện tích xây dựng 78,3m² trên diện tích đất 132,10m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H14999 ngày 16-3-2007 qua sự giới thiệu của bà M. Do thời điểm đó, vợ chồng bà P1 đều là Việt kiều, chưa được phép mua nhà, đất tại Việt Nam nên nhờ bà M đứng tên hộ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Ông V1 đặt cọc trước cho ông C, bà S 200.000.000đ, số tiền còn lại ông V1 về Mỹ gửi về cho bà M để bà M trả cho ông C, bà S và có một lần ông V1 chuyển khoản vào tài khoản của bà Nguyễn Thị P2 để bà P2 rút ra đổi thành tiền Việt Nam đưa cho bà M để trả cho ông C, bà S. Đến năm 2015, ông V1 đã đập bỏ căn nhà mua của ông C, bà S xây dựng nhà mới như hiện nay. Thông qua sự giới thiệu của ông C, ông V1 đã thuê ông Trần Minh C2, trú tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa thi công xây dựng lại mới căn nhà và trực tiếp quản lý, trông coi, trả tiền xây nhà cho ông C2, nhưng do bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy phép xây dựng số 363/GPXD-UBND ngày 06-4-2015 cho bà M.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 09-10-2019 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh K và tại bản tự khai ngày 25-12-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ông Võ Ngọc C khai: Tháng 02-2008, bà M là người giới thiệu ông V1 là Việt kiều Mỹ mua nhà, đất của vợ chồng ông C, bà S tại 1 B, phường V, thành phố N; giá bán gần 800.000.000đ và ông V1 có nói với ông C về việc ông V1 là Việt kiều nên không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm đó nên ông V1 nhờ bà M đứng tên hộ. Ông V1 đặt cọc cho ông C số tiền 200.000.000đ, số tiền còn lại ông V1 về Mỹ sẽ gửi sang Việt Nam cho bà M để thanh toán, khi nào thanh toán xong sẽ làm thủ tục sang tên cho bà M. Sau đó, ông C có nhận tiền từ bà M nhiều lần nhưng không nhớ cụ thể thời gian và số tiền đưa từng lần. Mỗi lần bà M đưa tiền đều nói số tiền này do ông V1 gửi về; ông C viết giấy biên nhận từng lần và đưa cho bà M. Sau khi nhận đủ tiền từ bà M, ông C đã làm thủ tục sang tên cho bà M và giao nhà, đất cho ông V1.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 09-10-2019 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh K và tại biên bản lấy lời khai ngày 28-02-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ông Trần Minh C2 khai có nội dung thể hiện

ông là người thi công xây dựng căn nhà cho ông V1; ông C2 trực tiếp thỏa thuận với ông V1 về giá trị, kết cấu, vật liệu xây dựng căn nhà và ông V1 là người quản lý trong suốt quá trình xây dựng.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 06-8-2020 và ngày 18-11-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ông Hồ Thanh T1 trình bày: Ông T1 là em ruột của bà P1; ông T1 đã chuyển tiền cho bà M vào tài khoản số 12320296306010 tại Ngân hàng T7 - chi nhánh K1 của bà Nguyễn Thị P2 từ tài khoản của ông T1 số 0111000299630 mở tại Ngân hàng V2 - chi nhánh S2 với số tiền là 225.000.000đ, do ông V1, bà P1 hỏi mượn để trả tiền mua nhà, đất tại 1 B, phường V, thành phố N. Ông không biết bà M là ai, chỉ biết bà M là người ông V1 nhờ đứng tên mua nhà hộ cho ông V1. Bà M xác nhận có nhận số tiền này.

Như vậy, ông V1 là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số A đường B, phường V, thành phố N với ông C, bà S; xác định tiền mua nhà, đất là của ông V1 và căn nhà trên đất hiện nay là do ông V1 đầu tư xây dựng xây dựng mới, còn bà M là người được ông V1 nhờ đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp cho ông V1. Bản án sơ thẩm xác định nhà đất tại 17/1 (98/2) B là tài sản của ông V1 và bà P1 là có căn cứ; kháng cáo về nội dung này của bà M và bà P2 là không có cơ sở chấp nhận

[3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H14999 ngày 16-3-2007 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị S; trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng, ngày 17-3-2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị M là đúng trình tự, thủ tục theo quy định; nhưng nay do có tranh chấp và C4 sử dụng nhà đất không chấp nhận để bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận nữa, cần phải chấm dứt tranh chấp kéo dài nên Bản án sơ thẩm quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là hợp lý. Bà P1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký theo đúng quy định pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất tại số A (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N.

[4] Xem xét về công sức:

Bà M là người đứng tên hộ ông V1, bà P1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên được tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Thực tế bà M không thường xuyên quản lý, sử dụng nhà, đất này; mà ông V1 là người quản lý và đứng ra xây dựng nhà. Sau khi ông V1 chết thì bà P1 tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay. Bà M có công sức là đứng tên hộ, giữ gìn cho ông V1, bà P1. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm xác định bà M được hưởng 10% giá trị tăng thêm là chưa hợp lý, cần phải xác định lại là 20%. Như vậy, bà P1 có nghĩa vụ thanh toán công sức này cho bà M số tiền tương ứng với tỉ lệ 20% giá trị chênh lệch giữa giá trị đất tranh chấp theo Biên bản định giá ngày 24-10-2022 với giá ông V1 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông C, bà S nhằm đảm bảo

quyền lợi cho bà M, cụ thể là: $(3.944.789.000đ - 790.000.000đ) \times 20\% = 630.957.800$ đồng.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M yêu cầu Tòa án buộc bà P1 phải trả lại nhà, đất tại 1 (số mới 9) đường B, phường V, thành phố N và bà P1 phải trả tiền sử dụng nhà, đất trong thời gian chiếm giữ từ tháng 9-2018 đến tháng 5-2020, cụ thể: $5.000.000đ/tháng \times 20$ tháng = 100.000.000đ cho bà M. Từ các căn cứ nêu trên, xét thấy Bản án sơ thẩm quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị M đối với nguyên đơn bà Hồ Bích P1 là có căn cứ.

[5] Chi phí tố tụng:

Chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài: Do yêu cầu không được chấp nhận nên bản án sơ thẩm quyết định bà Trần Thị M phải chịu chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 153 Bộ luật Tố tụng dân sự, số tiền là 3.000.000 đồng, nhưng được trừ vào 3.000.000 đồng mà bà M đã tạm ứng; bà M đã nộp đủ chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 10.000.000đ, nguyên đơn đã tạm ứng 10.000.000đ và không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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,

Nguyên đơn bà Hồ Bích P1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được chấp nhận; nhưng phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ thanh toán công sức cho bị đơn bà Trần Thị M là 29.238.000 đồng (làm tròn), nhưng được trừ vào số tiền 46.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0000998 ngày 27/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; bà Hồ Bích P1 đã nộp đủ án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sau khi đã khấu trừ còn chênh lệch là 16.762.000 đồng.

Bị đơn Trần Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đ; phải chịu án về yêu cầu phản tố đòi tài sản không được chấp nhận là 300.000đ; phải chịu án phí về yêu cầu khởi kiện buộc nguyên đơn trả tiền sử dụng nhà đất không được chấp nhận; nhưng thuộc trường hợp cao tuổi và có đơn xin miễn, nên được miễn nộp toàn bộ. Hoàn trả số tiền 2.800.000 đồng cho bà M theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0001295 ngày 11/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị P2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị P2, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Áp dụng khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, khoản 2 Điều 221, Điều 188, Điều 191 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 169 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 29 và Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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:**

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Bích P1, công nhận nhà, đất tại số A (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sở hữu và sử dụng chung của vợ chồng bà Hồ Bích P1, ông Nguyễn Thế V1 (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H14999 ngày 16-3-2007 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị S tại số A (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị M ngày 17-3-2008. Bà Hồ Bích P1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại số A (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2.3. Bà Hồ Bích P1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị M số tiền 630.957.800 đồng (*sáu trăm ba mươi triệu, chín trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm đồng.*)

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị M yêu cầu Tòa án buộc bà Hồ Bích P1 phải trả lại nhà, đất tại 17/1 (nay là 98/2) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và bà Hồ Bích P1 phải trả tiền sử dụng nhà, đất là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho bà Trần Thị M.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Căn cứ khoản 1 Điều 153 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Trần Thị M phải chịu chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài là 3.000.000đ (ba triệu đồng) nhưng được trừ vào 3.000.000đ (ba triệu đồng) đã tạm ứng; bà Trần Thị M đã nộp đủ chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

4.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 10.000.000đ (mười triệu đồng), nguyên đơn đã tạm ứng 10.000.000đ (mười triệu đồng) và không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

5. Về án phí:

Bà Hồ Bích P1 phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ thanh toán công sức cho bị đơn bà Trần Thị M là 29.238.000 đồng (làm tròn), nhưng được trừ vào số tiền 46.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa

án số AA/2016/0000998 ngày 27/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; bà Hồ Bích P1 đã nộp đủ án phí sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sau khi đã khấu trừ còn chênh lệch là 16.762.000 đồng.

Bà Trần Thị M thuộc trường hợp cao tuổi và có đơn xin miễn, nên được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền 2.800.000 đồng cho bà M theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0001295 ngày 11/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị P2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 355, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trong 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 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

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

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long