TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI ĐÀ NẴNG** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc** ----------

Bản án số 02/2017/DS-PT
Ngày 08/11/2017
V/v *"Tranh chấp quyền sở hữu tài sản"*

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long và ông Phạm Việt Cường

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - 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: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/TB-TLVA ngày 18/7/2017 về *"Tranh chấp quyền sở hữu tài sản"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69B ngày 25/10/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Long T, sinh năm 1959; địa chỉ: Gjerlovei 18.7092 T. HKTT: đường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

2. Bị đơn: Cụ Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1929;

Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1977;

Cụ T, ông B trú cùng phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; cụ T ủy quyền cho ông B tham gia tố tụng, ông B có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn Á thuộc Văn phòng luật sư G, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, Luật sư Á có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị D (vợ ông Nguyễn Long T), sinh năm 1961; địa chỉ: Gjerlovei 18.7092 T; bà D ủy quyền cho ông Nguyễn Long T tham gia tố tụng.

3.2. Bà Nguyễn Thị Hoa X, sinh năm 1967; địa chỉ: R 89,7092 T; bà Hoa X ủy quyền cho ông Nguyễn Đức B tham gia tố tụng.

3.3. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1972; vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1969; vắng mặt.

Bà N, ông Q trú cùng địa chỉ: phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.5. Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1964;

Địa chỉ: xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; ông Lập vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/4/2010 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Long T (ông T đồng thời đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị D - vợ ông T) trình bày:

Năm 1996, nhân dịp về Việt Nam thăm quê hương, thông qua sự giới thiệu của ông Trần Thái L, tôi đã trực tiếp thỏa thuận với vợ chồng ông Hà Thanh X, bà Phạm Thị Kim A về việc mua nhà, đất tại đường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa của vợ chồng ông X, bà Kim A với giá là 295 lượng vàng 9999. Thời điểm này, pháp luật Việt Nam chưa cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, nên hai bên thỏa thuận để mẹ của tôi là cụ Nguyễn Thị T đứng tên trong giao dịch mua bán nhà và trong Giấy chứng nhận sở hữu nhà. Toàn bộ tiền mua nhà là của vợ chồng tôi chuyển từ Na Uy về Việt Nam; việc trả tiền mua nhà cho vợ chồng ông X được thực hiện nhiều lần, trong đó lần đầu trả 200 lượng vàng thì tôi trực tiếp trả cho vợ chồng bà Kim A, được bà Kim A viết ***Giấy nhận cọc bán nhà***. Sau khi mua nhà đường P thì tôi để cha tôi là cụ Nguyễn Ngọc T, mẹ tôi là cụ Nguyễn Thị T và em trai tôi là ông Nguyễn Đức B về ở tại nhà. Để đảm bảo quyền tài sản của tôi thì ngày 24/02/1997, cha mẹ tôi đã lập ***Di chúc*** giao quyền thừa kế nhà đường P cho tôi và vợ tôi là Trần Thị D vàc ngày 03/3/1997, mẹ tôi chết. Sau khi mua tôi đầu tư xây dựng nhà đường P từ 2,5 tầng thành 4 tầng và lập ***Giấy giao tài sản*** cho em gái là bà Nguyễn Thị Hoa X để thuận tiện làm thủ tục kinh doanh. Sau đó tôi bảo lãnh cho bà Hoa X sang Na Uy nên ngày 01/01/1999, tôi ký ***Hợp đồng*** số 01/HĐ-KT cho vợ chồng em trai tôi (Nguyễn Đức B, Đỗ Thị N) thuê nhà đường P làm khách sạn H với thời hạn 09 năm. Hết hạn thuê 09 năm, tôi và vợ chồng ông B tiếp tục ký Hợp đồng thuê thời hạn 01 năm. Đến ngày 30/12/2009 hết hạn thuê, tôi yêu cầu ông B trả nhà đường P, nhưng ông B không trả và còn cho rằng nhà này là của cha mẹ tôi tạo lập.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu cha tôi là cụ Nguyễn Ngọc T và em trai tôi là ông Nguyễn Đức B trả lại nhà đường P cho tôi vì hiện nay pháp luật Việt Nam đã cho phép và tôi đã đủ điều kiện đứng tên chủ sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn A trình bày: Nhà đường P là do vợ chồng cụ T, cụ Th mua của vợ chồng ông X,

bà Kim A năm 1996. Do cụ T có hai vợ, để tránh rắc rối sau này nên hợp đồng và giấy tờ nhà chỉ đứng tên mình cụ Th. Sau khi mua nhà, cụ T, cụ Th và ông B chuyển về sống tại nhà này. Ngày 24/02/1997, cụ Th, cụ T lập ***Di chúc*** để lại nhà đường P cho ông T vì ông T là con trưởng. Sau khi cụ Th chết, tại ***Biên bản họp gia đình*** ngày 11/3/1997 (cụ Tiền và tất cả các con, trong đó có ông T) ký biên bản thóng nhất giao nhà đường P cho bà Nguyễn Thị Hoa X quản lý, sử dụng.

Lý do vợ chồng ông B ký hợp đồng thuê nhà đường P với ông T năm 1999 và năm 2008 vì ông B nhận thức cha mẹ đã lập ***Di chúc*** cho ông T nhà đường P nên nhà này là tài sản của ông T. Nay không đồng ý trả nhà cho ông T vì nhà này là tài sản do cha mẹ tạo lập.

Bị đơn là ông Nguyễn Đức B (ông B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Nguyễn Thị Hoa X) thống nhất với trình bày của luật sư Nguyễn Văn A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N (vợ của Nguyễn Đức B), ông Nguyễn Đức L và ông Nguyễn Đức Q (hai em của ông T) cho rằng nhà đường P là của cha mẹ mua năm 1996 nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi nhà của ông T.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2011/DS-ST ngày 28/3/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định: Xác định nhà, đất số đường P, Nha Trang thuộc quyền sở hữu của vợ chồng cụ Lê Thị Th, cụ Nguyễn Ngọc T nên bác yêu cầu khởi kiện đòi nhà của ông Nguyễn Long T.

- Ngày 15/4/2011, ông Nguyễn Long T kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 67.2011/DSPT ngày 22/9/2011, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Long T có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, với đề nghị công nhận nhà đất đường P do vợ chồng Ông bỏ tiền mua nên thuộc sở hữu của vợ chồng Ông.

- Tại Quyết định số 330/2014/KN-DS ngày 11/9/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2011/DSPT ngày 22/9/2011 nêu trên của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 07/2015/DS-GĐT ngày 13/4/2015, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2011/DSPT ngày 22/9/2011 nêu trên của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2011/DS-ST ngày 28/3/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết sơ thẩm lại với nhận định (tóm tắt):

+ Cụ Thương đứng tên mua nhà đường P của vợ chồng ông X, bà Kim A

với giá 295 lượng vàng loại 9999, vợ chồng ông X, bà Kim A đã nhận đủ vàng, đã giao nhà và ngày 12/7/1996, cụ Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Tuy nhiên, theo ***Giấy cam kết và xác nhận*** của bà Kim A, ***Bản tự khai*** của vợ chồng ông X, bà Kim A thì năm 1996, thông qua sự giới thiệu của ông Trần Thái L, Ông Bà đã thống nhất bán nhà đường P cho ông T, nhưng do ông T là Việt kiều và tại thời điểm đó pháp luật không cho phép ông T không được sở hữu nhà tại Việt Nam, nên hai bên thoả thuận toàn bộ tiền mua nhà do ông T thanh toán, nhưng để cụ Th đứng tên giấy tờ. Lần đầu tiên vào ngày 07/6/1996, ông T cùng cụ Th đến trả 200 lượng vàng, những lần sau do cụ Th trả; theo Ông Bà thì toàn bộ tiền mua nhà là của ông T. Tại ***Giấy cam đoan*** ngày 14/4/2011, ông L xác nhận Ông là người giới thiệu ông T mua nhà của vợ chồng ông X, bà Kim A; toàn bộ tiền mua nhà (295 lượng vàng loại 9999) là của ông T, do ông T không được sở hữu nhà tại Việt Nam nên nhờ cụ Th đứng tên.

+ Cụ T và các con cho rằng nhà đường P do cụ T, cụ Th bỏ tiền mua là tài sản chung của vợ chồng là không phù hợp với các chứng cứ như: Giá trị nhà mua năm 1996 là 295 lượng vàng là rất lớn, nhưng giấy tờ nhà chỉ đứng tên mình cụ Th; Ngày 24/02/1997 (chỉ hơn 02 tháng sau khi mua nhà) vợ chồng cụ T, cụ Th và các con lập ***Di chúc*** giao quyền thừa kế và sở hữu nhà cho vợ chồng ông T đang cư trú tại Na Uy, mà không cho những người con khác đang ở tại Việt Nam được thừa kế tài sản; Sau khi cụ Th chết, cụ T cùng các con lại giao quyền sở hữu nhà cho bà X (khi mà bà X đang chờ đi định cư ở Na Uy) mà không giao cho những người con khác đang ở Việt Nam; Từ năm 1999 đến 31/12/2008, vợ chồng ông B ký Hợp đồng thuê nhà đường P (Khách sạn H) của vợ chồng ông T để kinh doanh khách sạn với giá thuê 5.000.000đ/tháng, kèm điều kiện bên thuê không được tự ý sửa chữa khi không có sự đồng ý của bên cho thuê.

"Vì vậy, cần phải thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ nguồn tiền mà các đương sự sử dụng để mua nhà đường P, từ đó mới có cơ sở để xác định nhà đang có tranh chấp là do ai mua, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ai..."

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 25/4/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ vào Điều 256 - Bộ luật dân sự

Căn cứ khoản 2, Điều 228 - Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 7, 8 và Điều 9 Luật nhà ở

Căn cứ điểm k khoản 4, Điều 95 và Điều 186 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Long T.

1. Xác định nhà, đất số đường P thành phố N tỉnh Khánh Hòa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất tên ông Nguyễn Ngọc T số BK 746730, vào sổ cấp GCN số CH 00206/22342 ngày 25/5/2012 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Long T và bà Trần Thị D.

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Đức B, bà Đỗ Thị N phải trả cho ông Nguyễn Long T, bà Trần Thị D nhà, đất số đường P thành phố N tỉnh Khánh Hòa.

3. Ông Nguyễn Long T và bà Trần Thị D phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Ông Nguyễn Long T và bà Trần Thị D liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc T số BK 746730, vào sổ cấp GCN số CH 00206/22342 ngày 25/5/2012 sang tên ông Nguyễn Long T và bà Trần Thị D.

Ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Đức B mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Long T số tiền 12.000.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2010/0003967 ngày 10/8/2015 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 03/5/2017, cụ Nguyễn Ngọc T kháng cáo cho rằng toàn bộ tiền mua nhà đường P (295 lượng vàng) là tiền của vợ chồng hai Cụ nên căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng Cụ.

- Ngày 06/5/2017, ông Nguyễn Long T kháng cáo không đồng ý trả cho cụ T 2.000.0000.000 đồng công sức trong việc quản lý làm tăng giá trị căn nhà vì: Ông mua nhà giá 295 cây vàng và đầu tư 1 tỷ đồng sửa chữa, nhưng nay định giá thì giá trị nhà là 8 tỷ đồng, như vậy nhà giảm giá chứ không có việc tăng giá trị; từ khi ký hợp đồng thuê nhà lần 2 (năm 2008) đến nay ông B và cụ T sử dụng nhà để ở và kinh doanh khách sạn, nhưng không trả tiền thuê mà chiếm đoạt của Ông.

- Tại Quyết định số 171/QĐKNPT-DS ngày 09/5/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, với nhận xét:

+ Nhà số đường P (Khách sạn H) từ khi được bán lại cho vợ chồng ông T thì tài sản này luôn được đưa vào khai thác kinh doanh thu lợi nhuận và trong từng thời điểm luôn có người quản lý cụ thể gồm cụ Th, bà X, vợ chồng ông B, còn cụ T chỉ là người sống cùng cụ Th, bà X và vợ chồng ông B, đồng thời lợi nhuận kinh doanh Khách sạn được sử dụng một phần chi phí cho cuộc sống của cụ T (bà N- vợ ông B khai mỗi tháng trích lợi nhuận 3.000.000 đồng gửi cho cụ T tiêu dùng, thuốc men-bút lục 58). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm trích công sức bảo quản, giữ gìn nhà

cho cụ T là không có căn cứ, gây thiệt hại cho quyền lợi của chủ sở hữu tài sản vì chỉ tính công sức bảo quản, giữ gìn tài sản khi tài sản đó nếu không có người bảo quản, giữ gìn có thể sẽ không còn hoặc bị giảm giá trị do mất mát, hư hỏng theo thời gian hoặc có thể bị chủ thể khác xâm phạm, nhưng Khách sạn H luôn hoạt động bình thường và từng thời điểm luôn có người quản lý;

+ Mặt khác, theo kết quả định giá tài sản ngày 04/11/2010 thì nhà đất sô 07 Phan Chu trinh có giá trị 8.785.578.790 đồng; trong khi số vàng 295 lượng ông T bỏ ra mua hiện nay có giá trị 10.832.400.000 đồng; như vậy giá trị nhà đất hiện nay giảm so với lúc mua hơn 2 tỷ đồng; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức bảo quản, giữ gìn cho cụ T 2 tỷ đồng là không thỏa đáng;

+ Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thành phố N tham gia tố tụng để xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00206 ngày 25/5/2012 do UBND thành phố N cấp cho ông Tiên, bà Thương (chết) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn là ông Nguyễn Long T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, không đồng ý thanh toán công sức bảo quản, giữ gìn tài sản cho cụ T 2 tỷ đồng; đồng ý tặng cụ T 700.000.000 đồng.

+ Bị đơn là cụ T do ông B đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu công nhận nhà đất đường P là tài sản do vợ chồng cụ T, cụ Th mua của vợ chồng ông X, bà Kim A.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị:

Bác kháng cáo của cụ Nguyễn Ngọc T;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Long T và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo hướng xác định cụ T không được hưởng công sức trong việc bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị tài sản (vì cụ T không phải là người quản lý tài sản, đã được hưởng lợi và thực tế giá trị tài sản hiện nay giảm so với số tiền ông T bỏ ra mua); ghi nhận sự tự nguyện của ông T đồng ý tặng cụ T 700.000.000 đồng để dưỡng già; UBND thành phố N đã có ý kiến là sẽ điều chỉnh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết luận của Bản án có hiệu lực pháp luật, nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm đưa UBND thành phố N tham gia tố tụng.

- Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận công khai tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nhà đất tại số đường P, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa được Sở

Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp ***Sổ chứng nhận sở hữu nhà số*** 191/CNSHN ngày 12/7/1991 cho vợ chồng ông Hà Thanh X, bà Phạm Thị Kim A. Năm 1996, cụ Lê Thị Th đứng tên trong ***Giấy bán nhà*** lập ngày 20/5/1996 mua nhà đất đường P của vợ chồng ông X, bà Kim A với giá 295 lượng vàng 9999; vợ chồng ông X, bà Kim A đã nhận đủ vàng và giao nhà để cụ Th sử dụng (tiếp tục kinh doanh Khách sạn H). Ngày 12/7/1996, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa chỉnh lý thay tên chủ sở hữu nhà đất sang tên cụ Lê Thị Th trên ***Sổ chứng nhận sở hữu nhà số*** 191/CNSHN ngày 12/7/1991.

[1]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông T cho rằng tiền mua nhà đất số đường P là của vợ chồng Ông nên yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà đất này cho vợ chồng Ông, buộc vợ chồng ông B, cụ T trả nhà đất; trong khi ông B, cụ T cho rằng 295 lượng vàng mua nhà đường P là của vợ chồng cụ T, cụ Th, cụ Th đã chết nên yêu cầu công nhận nhà đất tại số đường P là tài sản cụ T và các con, thì thấy:

[1.1]. Ông T trình bày lý do Ông để mẹ (cụ Th) đứng tên nhận chuyển nhượng nhà đất hộ Ông là vì lúc đó pháp luật Việt Nam chưa cho phép người Việt Nam định cư tại nước ngoài được sở hữu nhà đất tại Việt Nam; việc nhờ mẹ đứng tên hộ này ông T có trao đổi với bên bán nhà đất là vợ chồng ông X, bà Kim A được ông X, bà Kim A đồng ý nên ông T đã giao cho vợ chồng ông X, bà Kim A 200 lượng vàng 9999. Ngày 18/4/1996, bà Kim A viết ***Giấy nhận tiền cọc bán nhà*** nhận 200 cây vàng 9999 do Ông đặt cọc (bút lục 491) và sau đó ngày 10/5/2016 bà Kim A viết ***Giấy cam kết và xác nhận***, thừa nhận đã nhận 200 cây vàng do Ông đặt cọc mua nhà (bút lục 493).

Tại ***Bản tự khai*** ngày 03/3/2010 (bút lục 57) ông X, bà Kim A khai: Khoảng giữa năm 1996, thông qua sự giới thiệu của ông Trần Thái L, Ông Bà thống nhất bán nhà đường P cho ông T với giá 295 lượng vàng 9999; do ông T là Việt kiều và tại thời điểm đó pháp luật Việt Nam chưa cho phép ông T đứng tên sở hữu nhà nên để hợp thức hóa theo qui định của pháp luật thì ông L, ông T và Ông Bà bàn bạc, thống nhất toàn bộ tiền mua nhà ông T có trách nhiệm thanh toán, nhưng sẽ làm các thủ tục để mẹ của ông T là cụ Th đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà; lần đầu tiên trả 200 lượng vàng 9999 vào ngày 07/6/1996 thì ông T là người trực tiếp giao, số vàng còn lại do cụ Th giao cho Ông Bà.

Tại ***Giấy cam đoan*** ngày 14/4/2011 (bút lục 487), ông Trần Thái L trình bày Ông môi giới cho ông T (không có việc Ông môi giới cho vợ chồng cụ Th, cụ T) mua nhà đất của bà Kim A với giá là 295 lượng vàng 9999; Ông là người hướng dẫn cho ông T muốn mua được nhà đất tại Việt Nam thì phải làm thủ tục để người Việt Nam đứng tên; ông T, ông L bàn bạc để cụ Th đứng tên, sau đó trao đổi và được sự đồng ý của vợ chồng bà Kim A; số vàng 200 lượng 9999 trả lần đầu do ông T giao cho bà Kim A.

Như vậy, lời khai của ông T, của vợ chồng ông X, bà Kim A và lời khai

của ông L là thống nhất với nhau về việc ông L môi giới và hướng dẫn cho ông T thủ tục *"lách luật"*, để cụ Th đứng tên mua hộ nhà tại Việt Nam; ông T là người chịu trách nhiệm trả tiền và ông T là người trực tiếp trả lần đầu tiên 200 lượng vàng 9999 cho vợ chồng bà Kim A.

[1.2]. Về nguồn tiền mua nhà thì thấy: Tại ***Giấy xác nhận về kinh tế gia đình tôi*** do ông T viết ngày 16/4/2010, nội dung ông T trình bày gia đình Ông trước năm 1996 sống tại xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận làm ruộng chỉ sống nhờ 2.500m^2 đất Nhà nước cấp, kinh tế khó khăn chỉ đủ sống qua ngày (được ông Trần Khắc D ký tên làm chứng và được UBND xã T xác nhận - bút lục 343). Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự đều thừa nhận trước thời điểm mua nhà đường P với giá 295 lượng vàng 9999 (trước ngày 18/4/1996) thì vợ chồng cụ T, cụ Th làm ruộng tại tỉnh Ninh Thuận. Như vậy, trình bày của cụ T, ông B cho rằng nguồn tiền mua nhà là của vợ chồng cụ T, cụ Th là điều không phù hợp với thực tế. Như đã nêu ở mục {1} thì lời khai của ông T phù hợp với lời khai của ông L (người môi giới) và vợ chồng bà Kim A rằng ông T là người trực tiếp trả lần đầu tiên 200 lượng vàng vào ngày 18/4/1996 cho bà Kim A và cũng phù hợp với xác nhận của Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an (Công văn số 11655/A72-P4 ngày 21/9/2016 cho biết *"từ ngày 01/01/1990 đến ngày 31/12/1997 người mang tên Nguyễn Long T, sinh ngày 24/11/1059 đã nhập cảnh nhiều lần qua cửa khẩu sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, cụ thể: Sử dụng hộ chiếu số 067650842 nhập cảnh ngày 07/4/1996 và 26/02/1997; sử dụng hộ chiếu số 0293264 nhập cảnh vào ngày 09/6/1997"* (bl 623).

Số vàng 95 lượng còn lại ông T khai Ông gửi tiền từ Na Uy về Việt Nam qua Ngân hàng X- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh để cụ Th nhận, giao cho vợ chồng bà Kim A là có cơ sở để được chấp nhận vì phù hợp với các chứng từ do ông T xuất trình (bút lục 361, 362 thể hiện ngày 29/4/1996, ngân hàng X thành phố Hồ Chí Minh chi trả cụ Th 40.000 USD và 119.880 NOK - tiền Na Uy). Hồ sơ còn nhiều chứng từ do ông T cung cấp thể hiện bà Hoa X (khi còn ở Việt Nam) và ông Nguyễn Đức B nhiều lần được ngân hàng X thành phố Hồ Chí Minh chi trả tiền gửi từ nước ngoài về (bút lục 356; 316-321).

[1.3]. Số vàng 295 lượng mua nhà đường P là rất lớn; cụ T và các con (Nguyễn Đức B, Nguyễn Đức Q, Nguyễn Đức L và Nguyễn Thị Hoa X) cho rằng là của cụ Th, cụ T, nhưng chỉ mình cụ Th đứng tên trên Giấy tờ mua bán, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là không phù hợp với thực tế. Ngày 24/02/1997 (chỉ hơn 02 tháng sau khi mua nhà) thì cụ Th, cụ T cùng toàn bộ các con đã lập ***Di chúc*** giao quyền thừa kế và sở hữu nhà đường P cho vợ chồng ông T, bà D (trong khi ông T, bà D đang cư trú tại Na Uy) mà không giao cho những người con khác ở tại Việt Nam, đồng thời giao luôn Giấy chứng nhận sở hữu nhà cho vợ chồng ông T quản lý cũng là điều không phù hợp với thực tế. Sau khi cụ Th chết thì ngày 11/3/1997, cụ T cùng các con lập ***Biên bản họp mặt gia đình*** giao quyền sở hữu nhà lại cho bà Hoa X, nhưng Biên bản

này lại không có chữ ký của bà Trần Thị D (vợ ông T) là người có quyền sở hữu nhà cùng với ông T theo nội dung ***Di chúc*** ngày 24/02/1997. Giả sử tại thời điểm ông T ký ***Biên bản họp mặt gia đình*** ngày 11/3/1997 thì ông T đã chuyển giao tài sản cho bà Hoa X; nhưng đến khi được ông T bảo lãnh sang Na Uy định cư (tháng 6/1997), thì bà Hoa X cũng không làm thủ tục sang tên bà Hoa X cùng là điều không phù hợp với thực tế.

[1.4]. Ông T xuất trình 02 ***Hợp đồng cho thuê khách sạn*** vào các ngày 01/01/1999, 01/01/2008 (bút lục 06, 106) có chữ ký, dưới đề tên vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Đỗ Thị N {nội dung: Người có tên là ông Nguyễn Đức B, bà Đỗ Thị N thuê Khách sạn H tại đường P của ông T để kinh doanh, với thời hạn hợp đồng thuê đầu tiên 10 năm, hợp đồng thứ hai hạn thuê 01 năm, hết hạn ngày 01/01/2009}, đồng thời ông T còn xuất trình cuộn băng hình về trao đổi giữa các thành viên trong gia đình về căn nhà đường P. Lúc đầu vợ chồng ông B, bà N trình bày không biết, không ký 02 Hợp đồng thuê nêu trên và đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký dưới đề tên Ông Bà tại 2 Hợp đồng, trưng cầu giám định nội dung cuộn băng hình. Sau khi Kết luận giám định số 844/C54-P5 ngày 20/01/2017 và số 27/C54-P6 ngày 29/3/2017 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát (xác định chữ ký trong 02 hợp đồng là chữ ký của ông B, bà N và nội dung cuốn băng không thể hiện căn nhà thuộc sở hữu của ai) thì ông B, bà N chấp nhận kết quả giám định và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông B cũng thừa nhận kết quả giám định. Mặt khác, nội dung Hợp đồng ngày 01/01/1999 và ngày 01/01/2008 đều thể hiện vợ chồng ông T cho vợ chồng ông B thuê toàn bộ diện tích khách sạn và các vật dụng liên quan đến việc kinh doanh khách sạn, giá thuê là 5.000.000đ/tháng; điều khoản bên thuê không được tự ý sửa chữa khi không có sự đồng ý của bên cho thuê chứng minh quyền sở hữu của ông T với Khách sạn này.

[1.5]. Về trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn (tại cấp sơ thẩm) cho rằng tiền ông T chuyển về cho cụ Th là tiền để mua tài sản khác không phải mua nhà đường P thì thấy: Mặc dù ông T gửi tiền về Việt Nam mua nhiều tài sản và đều do các anh, em của ông T đứng tên; nhưng nhà đường P là nhà đầu tiên ông T mua và ông T gửi tiền cho cụ Th mua nhà này khi cụ Th còn sống; còn các nhà khác mua sau khi cụ Th đã chết; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời nại này của Luật sư là có cơ sở. Luật sư phía bị đơn (tại cấp sơ thẩm) còn cho rằng ông T vượt biên, tiền ông T mang về mua nhà là bất hợp pháp; nhưng không có căn cứ chứng minh ông T *"rửa tiền"* tại Việt Nam nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời nại này của Luật sư là có cơ sở, đúng pháp luật. Luật sư phía bị đơn (tại cấp sơ thẩm) còn cho rằng ***Hợp đồng cho thuê nhà*** không thể hiện rõ ông T cho ông B thuê nhà đường P (Khách sạn H); nhưng vợ chồng ông B (sau khi có kết luận giám định) đã thừa nhận chữ ký của Ông Bà trong 02 Hợp đồng thuê nhà, đồng thời cả ông T và ông B đều trình bày từ trước đến nay hai Ông chỉ giao dịch với nhau về nhà đường P; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời nại này của Luật sư là có cơ sở.

Với phân tích tại các luận điểm từ {1.1} đến {1.5} nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy đủ cơ sở xác định: Nguồn tiền 295 lượng vàng 9999, mua nhà đường P (Khách sạn H) là của vợ chồng ông T sinh sống tại Na Uy đem theo và chuyển về Việt Nam (ông T trực tiếp trả lần đầu tiên 200 lượng vàng cho vợ chồng bà Kim A, còn lại gửi về nhờ cụ Th giao); ông T nhờ cụ Th đứng tên hộ trong Giấy tờ sở hữu nhà; sau khi cụ Th chết, ông T cho vợ chồng ông B thuê Khách sạn H để kinh doanh. Hiện nay, ông T (đăng ký HKTT tại đường T, thành phố N) có đủ điều kiện được sở hữu nhà tại Việt Nam theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở (hướng dẫn tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2005 của Chính phủ), nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc cụ T và vợ chồng ông B trả nhà đường P cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc T số BK 746730, vào sổ cấp GCN số CH 00206/22342 ngày 25/5/2012 sang tên ông Nguyễn Long T và bà Trần Thị D là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2]. Vụ án có liên quan đến việc xem xét hủy ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số*** BK 746730 do UBND thành phố N cấp cho cụ Nguyễn Ngọc T ngày 25/5/2012; nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (cấp sơ thẩm) không đưa UBND thành phố N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để trình bày ý kiến về việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên là vi phạm quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tuy nhiên, sau khi thụ lý phúc thẩm vụ án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có Công văn số 4289/CV-DS ngày 14/9/2017 gửi UBND thành phố N đề nghị cho biết ý kiến về việc "*Nếu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định nguồn tiền mua nhà đất số đường P là của ông T nên ông T có quyền sở hữu nhà đất và căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 746730 do UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 25/5/2012 nêu trên thì ý kiến của UBND thành phố N như thế nào*?". Tại Công văn phúc đáp số 7212/UBND-TNMT ngày 20/10/2017, UBND thành phố N cho biết *"Các đương sự không khiếu nại việc UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Th (chết) mà chỉ tranh chấp về nguồn tiền mua căn nhà trên, không thuộc nội dung phải xác minh trong quá trình xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai. Do vậy, UBND thành phố N sẽ căn sứ vào kết luận của Bản án có hiệu lực pháp luật để xem xét việc điều chỉnh hoặc không điều chỉnh việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Th (chết) theo quy định"*. Như vậy, UBND thành phố N đã có ý kiến về việc nếu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số* BK 746730 đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 25/5/2012 nên cấp phúc thẩm xét không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại đưa UBND thành phố N tham gia tố tụng.

[3]. Về công sức bảo quản nhà đường P của cụ T, thì thấy:

[3.1]. Nhà số đường P (Khách sạn H) từ khi được bán lại cho vợ chồng ông T thì tài sản này luôn được đưa vào khai thác kinh doanh thu lợi nhuận và trong từng thời điểm luôn có người quản lý cụ thể gồm cụ Th, bà X, vợ chồng ông B; còn cụ T chỉ là người sống cùng cụ Th, bà X và vợ chồng ông B, đồng thời lợi nhuận kinh doanh Khách sạn được sử dụng một phần chi phí cho cuộc sống của cụ T (bà N là vợ ông B khai mỗi tháng trích lợi nhuận 3.000.000 đồng gửi cho cụ T tiêu dùng, thuốc men-bút lục 58). Việc tính công sức bảo quản, giữ gìn tài sản chỉ khi tài sản đó nếu không có người bảo quản, giữ gìn có thể sẽ không còn hoặc bị giảm giá trị do mất mát, hư hỏng theo thời gian hoặc có thể bị chủ thể khác xâm phạm, nhưng Khách sạn H luôn hoạt động bình thường và từng thời điểm luôn có người quản lý; trong khi ông B là người ký Hợp đồng thuê Khách sạn của ông T để kinh doanh, mỗi tháng trả 5.000.000đ và ông T còn tự nguyện không yêu cầu ông B trả tiền thuê từ 01/01/2009 đến nay là gần 8 năm;

[3.2]. Mặt khác, theo kết quả định giá tài sản ngày 04/11/2010 thì nhà đất số 07A Phan Chu trinh có giá trị 8.785.578.790 đồng; trong khi số vàng 295 lượng ông T bỏ ra mua hiện nay có giá trị 10.832.400.000 đồng + số tiền 1 tỷ đồng theo như ông T khai chi phí sửa chữa, nâng cấp=11.832.400.000 đồng. Như vậy ông B phải chịu thiệt hại đối với nhà đất tại số đường P là hơn 3 tỷ đồng, chứ không có việc ông T được hưởng lợi do giá trị nhà đất đường P tăng.

Từ phân tích tại điểm {3.1}, {3.2}, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức bảo quản, giữ gìn Khách sạn H cho cụ T là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử phân tích cho ông B và ông T về *"nghĩa cha con"*, trách nhiệm phải tạo chỗ ở cho cụ T thì ông B cho biết một lô đất 100m^2 cách thành phố N khoảng 5-6 km có giá khoảng 400.000.000 đồng, chưa tính tiền xay dựng nhà; còn ông T cho biết nếu Tòa buộc cụ T trả Khách sạn cho Ông thì cũng không bao giờ Ông đuổi cha ra khỏi nhà hoặc nếu cụ T đồng ý thì Ông sẵn sàng giao cho cụ T một căn nhà và phụng dưỡng cụ T sống đến hết đời. Sau khi được Hội đồng xét xử động viên nhiều lần về việc nên cho cụ T tiền để Cụ tự *"dưỡng già"* thì ông T cho biết Ông không tiếc tiền với cha, nhưng Ông chỉ băn khoăn là nếu Ông cho cụ T tiền thì cụ T cũng không được hưởng mà sẽ bị ông B chiếm đoạt và rồi cũng đẩy cụ T cho Ông nuôi dưỡng; tuy nhiên Ông cũng đồng ý tặng cha 700.000.000 đồng; xét đây là sự tự nguyện của ông T nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận.

[4]. Những nhận định khác của Tòa án cấp sơ thẩm về định giá nhà đất số đường P; về người bỏ tiền sửa chữa, xây dựng nhà từ 2,5 tầng thành 4 tầng như hiện nay; về sự tự nguyện của ông T không yêu cầu ông B trả tiền thuê nhà… vv, là có cơ sở và không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[5]. Về án phí sơ thẩm và hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông T, Tòa án cấp sơ

thẩm đã quyết định đúng pháp luật. Về án phí phúc thẩm cụ T kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm; ông T kháng cáo được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Điều 256 Bộ luật dân sự; Điều 7, 8, 9 Luật nhà ở; Điểm k khoản 4, Điều 95 và Điều 186 Luật Đất đai; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử, sửa bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

1. Xác định nhà, đất số đường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tên cụ Nguyễn Ngọc T số BK 746730, số vào sổ CH00206/22342 ngày 25/5/2012 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Long T và bà Trần Thị D. Buộc cụ Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Đức B, bà Đỗ Thị N phải trả cho ông Nguyễn Long T, bà Trần Thị D nhà đất tại số đường P, thành phố N tỉnh Khánh Hòa.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 746730, số vào sổ CH 00206/22342 do UBND thành phố N cấp cho cụ Nguyễn Ngọc T ngày 25/5/2012. Ông Nguyễn Long T, bà Trần Thị D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên cụ Nguyễn Ngọc T số BK 746730, số vào sổ CH 00206/22342 ngày 25/5/2012 sang tên ông Nguyễn Long T, bà Trần Thị D.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Long T tặng cho cụ Nguyễn Ngọc T 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

4. Về án phí:

Cụ Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Đức B mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cụ T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000217 ngày 16/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Ông Nguyễn Long T, bà Trần Thị D mỗi người được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số AA/2016/0000225 ngày 22/5/2017 và số AA/2016/0000226 ngày 22/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Long T số tiền 12.000.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2010/0003967 ngày 10/8/2015 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các đương 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 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; nếu bên có nghĩa vụ trả tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi theo lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân