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: **116**/2019/DS-PT

Ngày 30-7-2019

"V/v đòi lại nhà đất; yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà đất; yêu cầu trả tiền có được do cho thuê tài sản của người khác"

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 Võ Ngọc Thông;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm;

Ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*:** Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 7 năm 2019, 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 189/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 về việc: *"Đòi lại nhà đất; yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà đất; yêu cầu trả tiền có được do cho thuê tài sản của người khác"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 793/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Ông Hoàng Minh T, sinh năm: 1953; địa chỉ: USA. Có mặt.

Ông Hoàng Minh T ủy quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 20/3/2019 cho:

Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn L3, xã Đ3, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 02 năm 2016. Có mặt.

Ông Hoàng Minh Tr, sinh năm 1959; địa chỉ: Đang định cư tại Hoa Kỳ. Vắng mặt.

***2. Bị đơn*:**

2.1 Ông Nguyễn Đình H1, sinh năm: 1949. Có mặt.

2.2 Bà Đào Thị Th, sinh năm: 1955. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình H1: Ông Lưu Văn T1 - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hoà. Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1977; địa chỉ: Số 116 khóm Q1, phường P1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị H2: Ông Nguyễn Thanh H3; địa chỉ: Số 15 đường P2, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 10 năm 2016). Vắng mặt.

3.2. Ông Trần Công H4, sinh năm: 1970; địa chỉ: Số 88 đường Q1, phường P1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.3. Bà Trần Thị Đ; địa chỉ: Số 22 đường Ng, phường P1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.4. Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm: 1978. Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Đình H6, sinh năm: 1979. Vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thanh Th1, sinh năm: 1980. Vắng mặt.

Các anh chị: D, Th1, H6 có văn bản uỷ quyền ngày 26/7/2019 cho bị đơn. Có mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Khánh Tr1, sinh năm: 1985. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.8. Ông Nguyễn Tuấn Th2, sinh năm: 1968.

3.9. Bà Nguyễn Thị Thu Th3, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: Số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Đều vắng mặt.

3.10. Ông Phạm Viết D1.

Địa chỉ: Số 22 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.11. Ông Lê Nhất D2; địa chỉ: Số 24/13 đường N2, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.12. Bà Nguyễn Thị Kim L; địa chỉ: Số 14 đường N3, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.13. Ủy ban nhân dân thành phố N

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N: Ông Lê Huy T1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố N: Ông Nguyễn Khánh N1 - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N và ông Hoàng Trọng L1 - nhân viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N. Vắng mặt.

3.14. Ông Hoàng Minh Tr; địa chỉ: USA. Vắng mặt.

3.15. Ông Hoàng Minh Đ1; địa chỉ: USA. Vắng mặt.

3.16. Bà Hoàng Thị Thúy A; địa chỉ: USA. Vắng mặt.

3.17. Bà Hoàng Thị Đông A1; USA. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2016, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 30/9/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Minh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nhà, đất tại số 41 đường Ng, phường P, thành phố N do cha mẹ ông Hoàng Minh T là cụ Hoàng Công Kh1 (chết ngày 20/6/2011) và cụ Nguyễn Thị Kh2 (chết ngày 24/02/2008) tạo lập, được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 389/94/CNSHN ngày 27/6/1994.

Năm 1991, cụ Kh1 định cư tại Hoa Kỳ. Năm 1994, cụ Kh2 cũng sang Hoa Kỳ sinh sống. Trước khi sang Hoa Kỳ, cụ Kh2 có lập "Giấy ủy quyền" ngày 07/7/1994 ủy quyền cho ông Nguyễn Đình H1 tạm thời quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên; đồng thời, cụ Kh2 cũng cho một số người thuê nhà và nhờ ông H1 thu tiền thuê nhà, đóng thuế, quản lý sửa chữa, làm báo cáo tài chính và gửi số tiền cho thuê nhà còn lại sang Hoa Kỳ cho cụ Kh2. Sau một thời gian thực hiện việc chuyển tiền thuê nhà theo yêu cầu cụ bà Kh2 thì ông H1 không chuyển tiền nữa và báo là những người thuê nhà không còn thuê nữa.

Sau khi cụ Kh1 và cụ Kh2 chết, ông T là người thừa kế hợp pháp nên được sở hữu tài sản nêu trên. Ông T đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00754/22366 ngày 09/5/2013 đối với nhà đất nêu trên.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, ông T phát hiện ông H1 và vợ là bà Đào Thị Th tự ý cho thuê nhà và giả mạo danh nghĩa chủ nhà ký hợp đồng cho Bà Nguyễn Thị H2 thuê nhà để kinh

doanh làm tiệm giày PA và PT. Khi bị ông T phát hiện, ông H1 đã thừa nhận việc làm của mình và chuyển cho ông T một số tiền, nói là tiền cho thuê nhà.

Việc ông H1, bà Th tự ý cho thuê nhà như vậy là vi phạm nội dung giấy ủy quyền mà bà Kh2 đã ủy quyền cho ông H1. Nội dung Giấy ủy quyền có nêu rõ điều kiện: *"Ông Nguyễn Đình H1 và những người được phép tạm trú không ai được quyền cho, bán, cho thuê, thục, cầm thế hay sang nhượng một phần hay toàn bộ căn nhà. Không được thay đổi cấu trúc, tháo dỡ, không tự cho ai ngoài những người trên được vào nhà này"*.

Hiện nay, ông T được biết, ngoài bà H2 thì ông H1, bà Th còn tự ý cho nhiều người khác thuê nhà nữa. Ông T đã yêu cầu ông H1, bà Th báo cáo tài chính, thanh lý và chuyển giao các hợp đồng thuê nhà cho ông, trả lại nhà đất cho ông nhưng ông H1, bà Th tìm cách thoái thác, không trả lại tài sản cho ông. Vì vậy, ông T khởi kiện các nội dung sau:

1. Yêu cầu bị đơn và những người đang thuê tài sản trả lại nhà đất tại số 41 đường Ng, phường P, thành phố N.

2. Yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền đã cho Bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Công H4 và bà Nguyễn Thị Đ2 thuê nhà 41 Đường Ng, cụ thể:

- Đối với mặt bằng tiệm giày PA do Bà Nguyễn Thị H2 thuê: Tính tiền thuê từ ngày 01/11/2009 đến ngày 31/10/2012 (03 năm), giá thuê 25.000.000đ/tháng; từ ngày 01/11/2012 đến ngày 31/10/2014 (02 năm), giá thuê 30.000.000đ/tháng; từ ngày 01/11/2014 đến ngày 31/10/2015 (01 năm) giá thuê 40.000.000đ/tháng. Tổng cộng tiền cho thuê là 2.100.000.000đ.

- Đối với mặt bằng tiệm giày PT do Bà Nguyễn Thị H2 thuê: Tính tiền thuê từ ngày 01/08/2010 đến ngày 01/8/2013 (03 năm), giá thuê 30.000.000đ/tháng; tiền thuê từ ngày 01/8/2013 đến ngày 31/01/2016 (02 năm 06 tháng) với giá 40.000.000đ/tháng. Tổng cộng tiền thuê là: 2.280.000.000đ.

- Đối với mặt bằng tiệm giày H4 do ông Trần Công H4 thuê: Tính tiền thuê từ ngày 30/11/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 27/11/2018 (04 năm), giá thuê 4.000.000đ/tháng; tổng cộng 192.000.000đ.

- Đối với mặt bằng có tên biển hiệu tiệm giày Thảo do bà Trần Thị Đ thuê: Tính tiền thuê từ ngày 30/3/2015 đến hết 31/12/2017 (02 năm 09 tháng), giá thuê 4.000.000đ/tháng; tổng cộng 132.000.000đ.

Tổng số tiền thuê nhà ông H1 và bà Th đã thu là 2.100.000.000đ + 2.280.000.000đ + 192.000.000đ + 132.000.000đ = 4.704.000.000đ.

Ông H1 và bà Th mới chuyển cho nguyên đơn 1.158.750.000đ tiền thuê đối với tiệm giày PA và PT nên phải trả số tiền cho thuê còn lại là: 4.704.000.000đ - 1.158.750.000đ = 3.545.250.000đ.

3. Hiện, Bà Nguyễn Thị H2 đã chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng tiệm giày PA và PT với ông H1, bà Th và đã trực tiếp ký hợp đồng thuê với ông T

nên ông T không yêu cầu hủy hợp đồng này. Bà Đ2 đã chấm dứt hợp đồng thuê với ông H1 và bà Th đối với tiệm giày Thảo; sau đó, ông H1 đã cho ông Lê Nhất D2 thuê nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng cho thuê giữa ông H1, bà Th với ông D2. Hiện, ông H4 vẫn tiếp tục hợp đồng thuê tiệm giày H4 với ông H1, bà Th nên đề nghị hủy hợp đồng này.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị tính công sức trông coi, giữ gìn tài sản tranh chấp với số tiền 12.000.000.000đ, ông T không đồng ý vì hành vi của ông H1, bà Th là chiếm hữu và sử dụng tài sản của ông T trái pháp luật chứ không phải là đang thực hiện việc trông coi tài sản cho ông T.

Về yêu cầu của ông H1 về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00754/22366 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông T ngày 09/5/2013, ông T không đồng ý vì ông T là chủ sở hữu hợp pháp toàn bộ nhà đất tranh chấp.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp tại 41 đường Ng, phường P, Thành phố N, ông H1 và bà Th thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Từ năm 1981, theo yêu cầu của cụ Hoàng Công Kh1 và cụ Nguyễn Thị Kh2 là chú thím ruột của ông H1, ông H1 và bà Th cùng hai người con về ở với cụ Kh1, cụ Kh2 để chăm sóc cho cụ Kh1, cụ Kh2.

Năm 1991, cụ Kh1 định cư tại Hoa Kỳ. Năm 1994, cụ Kh2 cũng sang Hoa Kỳ sinh sống. Trước khi sang Hoa Kỳ, cụ Kh2 có lập Giấy ủy quyền ngày 07/7/1994 ủy quyền cho ông H1 trông coi nhà cửa. Ngày 01/8/1994, Sở Xây dựng có Thông báo số: 1458/XD-NĐ về việc giải quyết tình trạng nhà đất 41 Đường Ng, Thành phố N cũng xác định ông H1 là người thụ ủy quyền quản lý, sử dụng nhà.

Năm 2000, cụ Kh1 và cụ Kh2 về Việt Nam thăm quê hương có dặn dò việc trông coi nhà cửa và đề cập vấn đề công sức trông coi nhà cửa của ông H1. Tính đến năm 2009, toàn bộ thu chi, hóa đơn chứng từ ông H1 đều làm đầy đủ không có tranh chấp gì.

Từ sau năm 2009, ông Hoàng Văn Tr là con út của cụ Kh1, cụ Kh2 về Việt Nam thấy nhà đất bỏ hoang nên nói ông H1 sử dụng phần đất trống kinh doanh cho có thu nhập rồi đưa cho các anh em ông Tr bao nhiêu thì đưa. Thấy ông Tr nói vậy, ông H1, bà Th đã bỏ tiền làm khung nhà tiền chế để làm tiệm rửa xe. Thấy rửa xe không hiệu quả, ông H1, bà Th ký hợp đồng cho Bà Nguyễn Thị H2 thuê hai mặt bằng. Hợp đồng thuê mặt bằng thứ nhất ký ngày 12/9/2009, thời gian thuê 07 năm, giá thuê mỗi tháng 25.000.000 đồng. Hợp đồng thuê mặt bằng thứ hai ký ngày 23/6/2010, thời gian thuê 06 năm, giá thuê 03 năm đầu là 30.000.000 đồng/tháng, 03 năm sau là 40.000.000 đồng/tháng. Đối với mặt bằng

liền kề với nhà số 39 đường Ng, ban đầu, con ông H1, bà Th mở cửa hàng bán quần áo nhưng thua lỗ; sau đó, ông H1, bà Th ngăn làm hai mặt bằng, một bên cho ông Trần Công H4 thuê bán giày và một bên cho bà Đ2 thuê bán nệm gối từ năm 2015 đến nay; các hợp đồng thuê ký theo từng năm.

Từ khi cho thuê, số tiền cho thuê thu được mỗi năm, ông H1, bà Th dùng để trả nợ tiền vay xây dựng mặt bằng, thanh toán các khoản thuế cho nhà nước, đóng góp cho địa phương, chi phí cho gia đình và mỗi năm đều chuyển qua Hoa Kỳ 300.000.000 đồng cho các con của ông Kh1 và bà Kh2; ông Tr và ông T là người nhận tiền. Trong các thư của cụ Kh1, cụ Kh2 khi còn sống từ Hoa Kỳ gửi về, hai cụ coi ông H1, bà Th là thành viên trong gia đình, thừa nhận công sức trông coi nhà đất của ông H1, bà Th, hứa cho ông H1, bà Th 1/6 tài sản nên ông H1 mới quản lý nhà đất đến nay.

Vì vậy, đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H1 và bà Th có ý kiến như sau:

- Nhà đất 41 Đường Ng, Thành phố N là tài sản của cụ Kh1, cụ Kh2 và hiện nay là của những người thừa kế của hai cụ; ông bà chỉ là người trông coi, giữ gìn, bảo quản tài sản nên ông, bà đồng ý với yêu cầu đòi lại nhà đất trên của nguyên đơn; ông, bà sẽ bàn giao lại tài sản trên cho nguyên đơn.

- Về yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

+ Đối với người thuê Bà Nguyễn Thị H2 (tiệm giày PA và tiệm giày PT): Hai hợp đồng cho thuê mặt bằng với bà H2 đã hết hạn; ông H1, bà Th đã chuyển cho ông T quản lý và thu tiền từ tháng 11 năm 2015, ông H1 không còn quản lý, thu tiền và không có trách nhiệm gì nữa.

+ Đối với người thuê là vợ chồng ông Phạm Viết D1, bà Trần Thị Đ: Ngày 30/3/2015, ông H1 ký hợp đồng cho bà Đ2 thuê nhà, giá thuê 4.000.000đ/tháng. Theo hợp đồng thuê cuối cùng thì ngày 30/9/2017 là hết hạn hợp đồng nhưng thực tế ông H1 vẫn cho bà Đ2 thuê nhà đến hết tháng 12/2017. Tiền thuê 03 tháng này cụ thể bao nhiêu, bà Đ2 trả hay không thì ông H1 không biết.

+ Đối với người thuê ông Lê Nhất D2 (còn gọi là HN): Sau khi bà Đ2 trả lại nhà thuê, sang năm 2018, ông H1 cho ông D2 thuê lại mặt bằng này, hai bên thỏa thuận miệng với nhau, tiền thuê 3.000.000đ/tháng, trả hàng tháng, thuê không có thời hạn, khi nào cần thì ông H1 lấy lại.

+ Đối với người thuê ông Trần Công H4: Ông H1 cho ông H4 thuê nhà để mở tiệm giày H4 từ ngày 30/11/2014 có lập giấy tay giữa bà Th với ông H4, giá thuê 4.000.000đ/tháng. Theo hợp đồng thuê cuối cùng thì đến ngày 30/8/2017 là hết hạn hợp đồng nhưng thực tế đến nay thì vợ chồng ông H1 vẫn đang cho ông H4 thuê nhà.

- Về yêu cầu hoàn trả các khoản tiền thuê nhà, ông bà không đồng ý.

Theo ông H1, ông Hoàng Minh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 09/5/2013 thì ông T chỉ có quyền lợi từ ngày được cấp giấy.

Ngoài ra, ông H1 có yêu cầu phản tố và đề nghị như sau:

- Đề nghị nguyên đơn thanh toán tiền công sức trông coi, giữ gìn tài sản là nhà đất tranh chấp trong suốt 35 năm (từ năm 1984 đến nay); công sức chăm sóc, nuôi dưỡng ông Kh1, bà Kh2 là người để lại di sản (từ năm 1981 đến năm 1994), tổng cộng là 12.000.000.000 đồng, tương ứng 1/6 giá trị tài sản hiện tại theo định giá.

- Giấy chứng nhận sở hữu nhà của ông Hoàng Công Kh1, bà Nguyễn Thị Kh2 ngày 27/6/1994 có diện tích đất 1.146,69m^2, diện tích xây cất nhà 302,5m^2. Trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Hoàng Minh T ngày 09/5/2013 có tổng diện tích đất 1.200,6m^2 (trong đó có 1.146,91m^2 được công nhận quyền sử dụng đất, 53,69m^2 không công nhận quyền sử dụng đất); nhà có diện tích xây dựng 743,6m^2 (trong đó gồm: 302,5m^2 được chứng nhận sở hữu nhà, 441m^2 không chứng nhận sở hữu nhà). Như vậy, trong quá trình được ủy quyền trông coi, bảo quản nhà đất, vợ chồng ông H1 đã xây dựng mới diện tích nhà 441m^2 và làm tăng diện tích đất thêm 53,69m^2. Do đó, ông H1 và bà Th chỉ đồng ý giao lại cho ông T diện tích đất 1.146,91m^2, còn lại 53,69m^2 đất ông H1 nhận và sẽ làm thủ tục hợp thức hóa với Nhà nước để làm nhà ở vì hiện nay gia đình ông không có chỗ ở nào khác.

- Ông T phải thanh toán giá trị nhà phần ông H1 và bà Th xây mới, sửa lại. Phần nhà đất hiện đang cho thuê làm hiệu giày PA, PA trước kia là đất trống, hiện nay xây mới hoàn toàn. Đối với phần diện tích nhà đất còn lại: nhà cũ 02 tầng giữ nguyên hiện trạng, ông bà chỉ làm thêm vách ngăn và tường ngăn; phần diện tích nhà phía sau xây mới lại là nhà 01 tầng; làm thêm phần mái che tôn cũ ở phía nhà sau; những phần còn lại giữ nguyên hiện trạng.

- Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00754/22366 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Hoàng Minh T ngày 09/5/2013 vì ông T là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy miễn thị thực và chưa bao giờ được phép cư trú ở Việt Nam trên 03 tháng nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Nguyễn Đình H5 trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th. Năm 1981, ông được ông H1, bà Th đưa từ Long Thành, Đồng Nai về sinh sống tại nhà 41

Đường Ng, Thành phố N cho đến nay. Năm 2008, ông lập gia đình với bà Nguyễn Thị Thanh Th1; đến tháng 11/2011 thì tách hộ khẩu riêng nhưng vẫn sinh sống tại nhà 41 Đường Ng. Ông không có quyền lợi gì liên quan đến nhà đất này nên không có yêu cầu, đòi hỏi gì. Trường hợp ông H1, bà Th đồng ý trả nhà cho nguyên đơn thì ông cũng nhất trí dọn nhà đi, không có ý kiến gì.

2. Bà Nguyễn Thị Khánh Tr1 và bà Nguyễn Thị Thanh Th1 trình bày:

Bà Th1 là con dâu, bà Tr1 là con gái của ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th, được ông H1, bà Th cho ở tại nhà 41 Đường Ng, Thành phố N. Các bà không có quyền lợi gì liên quan đến nhà đất này nên không có yêu cầu, đòi hỏi gì. Trường hợp ông H1, bà Th đồng ý trả nhà cho nguyên đơn thì các bà cũng nhất trí dọn nhà đi, không có ý kiến gì.

3. Bà Võ Thị Mỹ D trình bày:

Bà là con dâu của ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th. Năm 2004, bà kết hôn với ông Nguyễn Đình Luyện là con trưởng của ông H1, bà Th. Từ đó, bà sống chung với gia đình chồng tại nhà 41 Đường Ng, Thành phố N. Năm 2007, vợ chồng bà tách riêng hộ khẩu. Ông Luyện đi làm xa không sống tại nhà này nữa, chỉ có bà và con sống tại đây. Bà không có quyền lợi gì liên quan đến nhà đất này nên không có yêu cầu, đòi hỏi gì. Trường hợp ông H1, bà Th đồng ý trả nhà cho nguyên đơn thì bà cũng nhất trí dọn nhà đi, không có ý kiến gì.

4. Ông Nguyễn Tuấn Th2 trình bày:

Năm 1982, ông được bác ruột là bà Nguyễn Thị Kh2 cho ở nhờ tại nhà 41 Đường Ng, Thành phố N. Từ đó đến nay, gia đình ông ở tại tầng trên của ngôi nhà. Gia đình ông gồm 04 người là ông, vợ ông là bà Nguyễn Thị Thu Th3 và hai con là Nguyễn Hoàng Lan A2 (sinh năm 2002) và Nguyễn Hoàng V (sinh năm 2006). Trong thời gian sống ở đây, gia đình ông không sửa chữa gì nhiều nên ông không có yêu cầu gì. Nay ông Hoàng Minh T khởi kiện ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th để đòi lại nhà đất 41 Đường Ng thì ông cũng đồng ý giao lại nhà cho ông T và chuyển đi chỗ khác sống mà không đòi hỏi quyền lợi gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

5. Bà Nguyễn Thị Thu Th3 trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Tuấn Th2, bà về ở nhà 41 Đường Ng, Thành phố N từ năm 2001. Bà thống nhất với trình bày của ông Th2. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

6. Ông Trần Công H4 trình bày:

Ông là chủ tiệm giày H4 tại 41 Đường Ng, Thành phố N, có giấy phép môn bài là Trần Công H4. Ông thuê mặt bằng nhà đất này từ ngày 30/11/2014, ký hợp đồng viết tay với bà Đào Thị Th, giá thuê 4.000.000 đồng/tháng. Theo hợp đồng thuê cuối cùng thì ngày 30/8/2017 là hết thời hạn hợp đồng, tiền thuê

ông đã trả đủ. Trong thời gian thuê ông không tu sửa gì, vẫn giữ nguyên hiện trạng tài sản. Ông chỉ thuê mặt bằng ở dưới còn tầng trên ông không biết.

7. Bà Trần Thị Đ trình bày:

Bà là người thuê mặt bằng nhà 41 Đường Ng, Thành phố N để làm kho chứa nệm, giường sắt; trước cửa kho là biển hiệu tiệm giày Thảo của người chủ trước đó. Ngày 30/3/2015, bà ký hợp đồng thuê nhà với bà Đào Thị Th giá thuê 4.000.000 đồng/tháng. Theo hợp đồng thuê cuối cùng thì ngày 30/9/2017 là hết thời hạn hợp đồng, bà đã thanh toán đủ tiền thuê. Trong thời gian thuê mặt bằng, bà không tu sửa gì hết; bà chỉ thuê mặt bằng ở dưới còn tầng trên bà không biết.

8. Ông Lê Nhất D2 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2018:

Ông là chủ tiệm giày HN tại nhà số 41 Đường Ng, Thành phố N. Sau khi bà Trần Thị Đ trả mặt bằng thuê cho ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th thì ông được ông H1, bà Th cho mượn mặt bằng để kinh doanh, không phải cho thuê vì ông có quan hệ quen biết với gia đình ông H1, ông chưa từng trả tiền thuê nhà cho ông H1, bà Th. Ông chuyển cửa hàng giày HN từ 06 Đường Ng sang mặt bằng hiện nay tiếp tục kinh doanh từ ngày 13/01/2018. Trong thời gian sử dụng mặt bằng này, ông không sửa sang gì, hiện trạng tài sản vẫn giữ nguyên. Khi nào ông H1, bà Th cần lấy lại mặt bằng thì ông sẽ trả. Việc tranh chấp giữa ông T với vợ chồng ông H1, bà Th, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

9. Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị H2 là ông Nguyễn Thanh H3 trình bày:

Bà H2 là chủ tiệm giày PA và PT tại nhà số 41 Đường Ng, Thành phố N.

Ngày 12/9/2009, bà H2 ký hợp đồng với ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th thuê mặt bằng có bề ngang 12m, dài 25m của nhà 41 Đường Ng để mở tiệm giày PA, giá thuê 25.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê 06 tháng/lần tính từ ngày khai trương là tháng 11/2009. Bà H2 đã trả tiền thuê từ tháng 11/2009 đến hết tháng 10/2012 với giá 25.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/11/2012 đến hết tháng 11/2014 trả tiền thuê nhà với giá 30.000.000 đồng/tháng (theo Phụ lục hợp đồng ngày 03/11/2012 ký giữa ông H1, bà Th với bà H2). Từ ngày 01/12/2014 đến hết tháng 11/2015, bà H2 trả tiền thuê nhà cho ông H1, bà Th giá 40.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 12/2015 trở đi, bà H2 dừng việc trả tiền thuê nhà cho ông H1, bà Th và trả tiền thuê cho ông T từ tháng 12/2015. Tiền thuê tháng 12/2015 và tháng 01/2016, bà H2 trả bằng tiền mặt cho ông Nguyễn Thế Hậu là người đại diện cho ông T, giá thuê 40.000.000 đồng/tháng. Kể từ tháng 02/2016 cho đến nay, bà H2 và ông T thỏa thuận gộp chung tiền thuê cả hai mặt bằng tiệm giày PA và PT thành chung một hợp đồng thuê, giá 800.000.000 đồng/năm, hợp đồng thuê ký theo hàng năm, tiền thuê trả 06 tháng/lần, trả vào đầu kỳ, mỗi lần trả 400.000.000 đồng. Bà H2 đã trả cho ông T từ tháng 02/2016

cho đến nay, lần gần đây nhất là tháng 02/2018, số tiền 400.000.000 đồng. Việc trả tiền giữa bà H2 với ông T là qua chuyển khoản. Việc thỏa thuận gộp chung tiền thuê hai mặt bằng là thỏa thuận miệng giữa ông T và bà H2.

Ngày 23/6/2010, bà H2 thuê mặt bằng ngang 8m, dài 27m của nhà 41 Đường Ng của ông H1, bà Th để mở tiệm giày PT, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng, bắt đầu trả tiền thuê từ ngày 01/8/2010. Bà H2 trả tiền thuê trong 03 năm, tức là trả đến hết tháng 7/2013. Từ tháng 8/2013 đến hết ngày 31/01/2016, bà H2 trả tiền thuê giá 40.000.000 đồng/tháng cho ông H1, bà Th theo thỏa thuận về giá mới giữa hai bên được nêu trong hợp đồng ngày 23/6/2010. Từ tháng 02/2016, bà H2 dừng việc trả tiền thuê nhà cho ông H1, bà Th và trả tiền thuê cho ông T gộp chung với tiền thuê của tiệm giày PA như đã trình bày ở trên.

Bà H2 trả tiền thuê mặt bằng cho ông T vì khi gặp ông T vào tháng 10/2015, ông T đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T đối với nhà đất 41 Đường Ng nên bà H2 tin và trả tiền thuê cho ông T; ông H1, bà Th biết bà H2 trả tiền thuê cho ông T nhưng không ý kiến gì.

Trong hợp đồng thuê mặt bằng ngày 12/9/2009 có chữ ký của bà Nguyễn Thị Kim L và trong hợp đồng thuê mặt bằng ngày 23/6/2010 có chữ ký của bà Nguyễn Thị L2. Bà L và bà L2 đều là nhân viên của bà H2, thực hiện theo chỉ đạo của bà H2 khi bà H2 đi vắng, bà H2 chịu trách nhiệm về các hợp đồng này, bà L và L2 không liên quan. Bà L2 hiện không còn làm việc cho bà H2 và không biết ở đâu.

Bà H2 đã trả tiền thuê nhà đầy đủ với ông H1, bà Th trước đây và sau này là ông T. Nguyện vọng của bà là được tiếp tục thuê mặt bằng với ông T như đã thỏa thuận với ông T.

Khi bà H2 thuê mặt bằng làm tiệm giày PA thì hiện trạng là mái che tôn, có cột sắt đỡ mái, không có tường bao quanh. Khi bà H2 thuê mặt bằng làm tiệm giày PT thì hiện trạng là cửa hàng bán nội thất TN, họ sử dụng căn nhà cũ có mái che tôn, tường xây gạch. Bà H2 đã sửa sang lại cả hai mặt bằng, xây tường, làm cửa, lợp la phông, chạy hệ thống điện nước. Theo thỏa thuận, công trình này sau khi hết hạn hợp đồng thuê, bà H2 không được tháo dỡ, đập phá mà phải trả lại mặt bằng và phần kiến trúc bà H2 đã xây sửa như hiện nay cho chủ sở hữu.

10. Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày tại Công văn số 17033/UBND-TNMT ngày 20/3/2018 :

Nhà đất tại 41 Đường Ng, PA, Thành phố N có nguồn gốc do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 389/94/CNSHN ngày 27/6/1994 cho cụ Hoàng Công Kh1 và cụ Nguyễn Thị Kh2.

Ngày 06/9/1995, cụ Kh1 và cụ Kh2 lập di chúc có nhân chứng thứ nhất là ông Nguyễn Hoan và nhân chứng thứ hai là ông Nguyễn Đình H1 được Phòng

Công chứng nhà nước số 1 tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 08/9/1995 có nội dung: "*Sau khi cả hai chúng tôi chết, phần tài sản của chúng tôi được phân chia theo thứ tự sau đây: Tất cả khuôn viên nhà đất số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa sẽ cho con trai đầu chúng tôi là Hoàng Minh T thừa hưởng làm chủ sở hữu và có toàn chủ quyền theo luật sở hữu chủ…*".

Cụ Kh2 chết ngày 24/02/2008, cụ Kh1 chết ngày 20/6/2011 tại Hoa Kỳ theo Giấy chứng tử do bang California, Hoa Kỳ cấp được ông Phan Đình K1 dịch ra tiếng Việt và Phòng Tư pháp thành phố N chứng nhận ngày 25/01/2013.

Theo Giấy xác nhận số 59/XNNG/2012 ngày 30/7/2012 của Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ xác nhận thì ông Hoàng Minh T là người có nguồn gốc Việt Nam. Theo Giấy miễn thị thực do Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ cấp ngày 30/7/2012 cho ông Hoàng Minh T thì ông T *"mỗi lần nhập cảnh tạm trú không quá 90 ngày"*.

Theo hai loại giấy tờ trên và di chúc của cụ Kh1, cụ Kh2 lập đã có hiệu lực pháp luật, ông Hoàng Minh T đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 126 Luật nhà ở và Điều 121 Luật đất đai theo Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/6/2009 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở và Điều 121 Luật đất đai và Điều 66 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Minh T đối với nhà đất nêu trên được thực hiện đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

11. Các ông, bà Hoàng Minh Tr, Hoàng Minh Đ1, Hoàng Thị Đông A1 và Hoàng Thị Thúy A trình bày tại Bản tự khai do Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Hoa Kỳ chứng thực ngày 15/10/2018:

Nhà đất số 41 Đường Ng, Thành phố N là tài sản thừa kế hợp pháp của cha mẹ các ông, bà là Hoàng Công Kh1 và Nguyễn Thị Kh2 để lại cho ông Hoàng Minh T. Do vậy, nhà đất này và các hoa lợi, lợi tức phát sinh, thu được từ nhà đất đều thuộc quyền sở hữu của ông T; các ông, bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

12. Bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Bà là nhân viên của bà H2 – chủ tiệm giày PA, PA. Bà H2 chỉ đạo bà ký tên thay cho bà H2 trong hợp đồng thuê mặt bằng ngày 12/9/2009 và giao tiền thay cho bà H2 khi bà H2 đi vắng. Bà không liên quan gì đến việc thuê mặt bằng tiệm giày PA, PA và cũng không chịu trách nhiệm gì, bà H2 tự chịu trách nhiệm, bà chỉ làm theo lời bà H2. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà quyết định:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Đình H1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00754/22366 ngày 09/5/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Hoàng Minh T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà, đất tại số 41 đường Ng, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn trả tiền có được do cho thuê tài sản của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn công sức trông coi, bảo quản tài sản như sau:

2.1. Hủy hợp đồng cho thuê nhà đất tại số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th với ông Trần Công H4 (đối với phần nhà đất làm tiệm giày H4) và hủy hợp đồng cho thuê nhà đất giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th với ông Lê Nhất D2 (đối với phần nhà đất có biển hiệu tiệm giày Thảo).

2.2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th và những người đang sinh sống, thuê nhà tại nhà đất số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là các ông, bà: Trần Công H4, Võ Thị Mỹ D, Nguyễn Đình H5, Nguyễn Thị Thanh Th1, Nguyễn Thị Khánh Tr1, Nguyễn Tuấn Th2, Nguyễn Thị Thu Th3 và Lê Nhất D2 phải giao trả cho nguyên đơn ông Hoàng Minh T toàn bộ thửa đất số 102, tờ bản đồ số 3 (356 599 - 6 – (12)) diện tích theo đo đạc thực tế là 1.197,5m^2, trong đó quy hoạch giao thông là 3,2m^2 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 1.200,6m^2) và toàn bộ nhà cùng các vật kiến trúc khác có trên đất tại số 41 đường Ng, phường P thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo trích đo địa chính thửa đất và bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án.

2.3. Nguyên đơn ông Hoàng Minh T phải thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th 500.380.900đ là giá trị phần ông H1 và bà Th xây sửa nhà trên thửa đất được nêu tại mục 2.2. trên gồm: phần xây sửa nhà dùng làm tiệm giày PA, PA; tường ngăn (87,8m^2) và vách ngăn (22,7m^2) tại tầng 1 của nhà chính phía trước; nhà chính phía sau có diện tích 127,2m^2 (tường gạch sơn nước, nền gạch men, mái tole, trần thạch cao) và diện tích 8,8m^2 (tường gạch sơn nước, nền gạch men, mái tole); các mái che 1 (diện tích 8,1m^2), mái che 2 (diện tích 54,6m^2), mái che 3 (diện tích 93,8m^2) theo bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án; và phải thanh toán cho bị đơn công sức trông coi, bảo quản

nhà đất cho bị đơn là 1.200.000.000đ, tổng cộng hai khoản, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 1.700.380.900đ.

2.4. Nguyên đơn ông Hoàng Minh T được sở hữu toàn bộ phần nhà và vật kiến trúc là phần được nêu tại mục 2.3. trên do bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th xây sửa trên thửa đất tranh chấp tại số 41 đường Ng, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2.5. Bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th phải thanh toán cho nguyên đơn ông Hoàng Minh T số tiền có được từ việc cho thuê nhà đất tại số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa chưa trả là 3.425.250.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 20-12-2018, ông Nguyễn Đình H1 kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Đình H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Hoàng Minh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đình H1:

Thực tế thì Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hoà chỉ cấp quyền sở hữu nhà ở, còn đất thì do Nhà nước quản lý. Tuy nhiên, tại bản Di chúc của cụ Kh2 lại ghi luôn cả diện đất vào nhưng không ghi rõ diện tích là bao nhiêu. Đến khoảng 19 năm sau năm 2013 thì ông T lại được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông T là người đang có quốc tịch Hoa Kỳ là không đúng với qui định của Nhà nước. Toà án cấp sơ thẩm nhập hai vụ án lại cũng không đúng qui định pháp luật vì một vụ là khởi kiện hành chính, còn một vụ thì theo thủ tục dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm.

- Ý kiến bị đơn: Thống nhất như ý kiến của Luật sư.

- Ý kiến của nguyên đơn ông Hoàng Minh T:

Không thống nhất như ý kiến của Luật sư và ý kiến bị đơn. Đề nghi Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc Toà án cấp sơ thẩm nhập hai vụ kiện để giải quyết là đúng theo qui

định pháp luật; bởi vì đều cùng tranh chấp nhà và đất tại 41 Đường Ng, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà.

Về nội dung: Đối với nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp các bên đương sự đều thừa nhận là của vợ chồng cụ Kh1 và cụ Kh2 có từ trước năm 1975, đến năm 1994 được Sở xây dựng tỉnh Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, do thực hiện theo Di chúc Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00754/22366 ngày 09/5/2013 cho ông Hoàng Minh T đối với nhà đất số 41 đường Ng, thành phố N là đúng qui định của pháp luật. Về diện tích đất tăng thêm 53,m^2 là do sai số trong quá trình đo đạc vì ranh giới, tứ cận các bên đương sự cũng đều thừa nhận từ trước đến hiện nay không có gì thay đổi. Về giá trị phần nhà của ông H1 xây dựng thêm là vi phạm theo Giấy uỷ quyền ngày 07/7/1994 giữa ông H1 và cụ Kh2; lẽ ra ông H1 không được thanh toán lại giá trị đã xây dựng ông T đã tự nguyện đồng ý thanh toán lại cho ông H1 nên không xem xét. Đối với tiền thanh toán công sức trông coi, bảo quản Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét mức 1.200.000.000đồng là phù hợp; các quyết định khác của bản án sơ thẩm là phù hợp, có căn cứ. Ông H1 kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ việc hỏi và tranh luận tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình H1 đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về tố tụng:

[1] Các đương sự vắng mặt đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiếp tục xét xử vắng mặt theo qui định tại khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th kháng cáo cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự, có đơn khởi kiện vụ án hành chính kiện Ủy ban nhân dân thành phố N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00754/22366 ngày

09/5/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Hoàng Minh T đối với nhà đất số 41 đường Ng, thành phố N; đây là yêu cầu huỷ quyết định hành chính nhưng Toà án cấp sơ thẩm nhập lại thành một vụ án là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo qui định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức như sau: *"1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết…"*. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã nhập giải quyết hai yêu cầu của bị đơn trong cùng vụ án dân sự là có căn cứ, đúng qui định của pháp luật.

- Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đình H1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00754/22366 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Hoàng Minh T ngày 09/5/2013: Xét thấy, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông T có Giấy xác nhận số 59/XNNG/2012 ngày 30/7/2012 của Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ xác nhận ông Hoàng Minh T là người có nguồn gốc Việt Nam và Giấy miễn thị thực do Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ cấp ngày 30/7/2012 cho ông Hoàng Minh T có nội dung *"được nhập cảnh nhiều lần"* và *"mỗi lần nhập cảnh tạm trú không quá 90 ngày"*. Theo qui định tại Điều 121 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009, Điều 126 Luật Nhà ở năm 2005 được sửa đổi bổ sung năm 2009 và Điều 66 Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở thì ông T thuộc đối tượng người Việt Nam ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Đồng thời, Ủy ban nhân dân thành phố N đã thực hiện đúng các qui định khác của pháp luật liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông T, không có ai khiếu nại, tranh chấp. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại 41 Đường Ng, Thành phố N cấp cho ông T là có căn cứ.

[4] Về yêu cầu tính công sức trông coi, bảo quản: Tại phiên toà phúc thẩm, vợ chồng ông H1 trình bày thực tế trước đây khi cụ Kh2 còn sống và em của ông T khi về Việt Nam có hứa cho vợ chồng ông bà một lô đất nằm trong khuôn viên đất số 41 Đường Ng để làm nhà ở; do vậy, mới yêu cầu đòi 53,6m^2 chứ thực tế ranh giới xung quanh khu nhà vẫn như nguyên trạng từ trước đến nay. Tuy nhiên, vợ chồng ông H1 không có chứng cứ gì để chứng minh; ông T cũng không có việc hứa cho một lô đất như vợ chồng ông H1 trình bày và ông T cũng không đồng ý cho vợ chồng ông H1 một lô đất. Do đó, không có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của vợ chồng ông H1.

[5] Đối với phần thanh toán giá trị phần ông H1 xây dựng, sửa thêm, phần yêu cầu vợ chồng ông H1 tiếp tục trả tiền cho thuê nhà còn thiếu, Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định:

[6] Đối với phần nhà làm cửa hàng giày dép PA và PT: Có diện tích 533m^2, trị giá 832.292.825đ. Bị đơn cho rằng trước đây là đất trống, bị đơn xây mới hoàn toàn. Theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 12/9/2009 và 23/6/2010 giữa bên cho thuê ông H1, bà Th với bên thuê Bà Nguyễn Thị H2 thì tình trạng tài sản trên đất cho thuê là nhà tiền chế, mái tôn. Theo lời khai của bà H2 thì khi bà thuê mặt bằng tiệm giày PA thì hiện trạng là mái che tole, cột sắt đỡ mái, không tường bao quanh; còn mặt bằng tiệm giày PT thì hiện trạng là cửa hàng bán nội thất TN; bà đã sửa sang lại cả hai mặt bằng thành nhà có hiện trạng như hiện nay. Theo thỏa thuận giữa bà H2 với ông H1, bà Th thì khi hết thời hạn thuê, bà H2 sẽ trả lại mặt bằng và phần kiến trúc bà H2 đã xây sửa như hiện nay. Còn theo Giấy chứng nhận sở hữu nhà số 389/94/CNSHN ngày 27/6/1994 do Sở xây dựng Khánh Hòa cấp ông Hoàng Công Kh1 và bà Nguyễn Thị Kh2 thì trên phần đất 533m^2 hiện là tiệm giày PA và PT đã có nhà xây, diện tích là 60,6m^2 và 53,82m^2. Như vậy, phần nhà 533m^2 hiện nay là tiệm giày PA và PT có một phần nhà do vợ chồng ông Kh1 và bà Kh2 xây, có một phần do ông H1, bà Th làm mái che tole, cột sắt đỡ trên phần đất trống và một phần là do Bà Nguyễn Thị H2 sửa sang, xây dựng. Hiện trạng nhà cũ của ông Kh1 và bà Kh2, phần ông H1, bà Th xây thêm không còn, không xác định được giá trị. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định phần ông H1, bà Th xây thêm tương đương 1/3 giá trị nhà hiện tại là: 832.292.825đ : 3 = 277.430.941đ. Ông T được sở hữu toàn bộ phần nhà này và phải thanh toán công sức xây sửa cho ông H1, bà Th là có căn cứ.

[7] Đối với phần nhà và vật kiến trúc trên đất còn lại: Theo lời khai của ông H1, phần nhà chính phía trước là nhà 02 tầng do ông Kh1 và bà Kh2 xây dựng giữ nguyên hiện trạng. Quá trình sử dụng, ông H1 có làm bức tường ngăn và vách ngăn ở tầng trệt để gia đình ông sử dụng và tiện cho việc cho thuê nên cần tính giá trị phần này để trả lại cho ông. Theo bản vẽ hiện trạng nhà thì diện tích vách tường ngăn là 87,8m^2, vách ngăn nhôm kính là 22,7m^2. Theo biên bản định giá thì đơn giá tường ngăn là 245.000đ/m^2, còn đơn giá vách kính khung nhôm không xác định được vì không có trong bảng giá. Tại phiên tòa, nguyên đơn chấp nhận tính giá vách kính khung nhôm như giá tường ngăn nên giá trị phần tường và vách ngăn là: 245.000đ/m^2 x (87,8m^2 + 22,7m^2) = 27.072.500đ. Đối với phần nhà chính phía sau có diện tích 127,2m^2 (tường gạch sơn nước, nền gạch men, mái tole, trần thạch cao) và diện tích 8,8m^2 (tường gạch sơn nước, nền gạch men, mái tole), theo Giấy chứng nhận sở hữu nhà cấp cho ông Kh1, bà Kh2 năm 1994 có đủ cơ sở xác định đây là phần ông H1 xây mới thêm như trình bày của ông. Phần nhà này có giá trị: 166.860.100đ. Các mái che 1 (diện tích

8,1m^2), mái che 2 (diện tích 54,6m^2), mái che 3 (diện tích 93,8m^2) theo bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo có giá trị: 814.050đ + 15.746.640đ + 12.456.640đ = 29.017.330đ là phần ông H1 làm thêm. Các phần tài sản trên đất còn lại là nhà chính phía sau diện tích 40,2m^2, bể nước (ký hiệu số 5), nhà vệ sinh (ký hiệu số 6 theo bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án), theo lời khai của ông H1, ông Tr và Giấy chứng nhận sở hữu nhà cấp cho ông Kh1, bà Kh2, được giữ nguyên hiện trạng khi ông H1 nhận ủy quyền trông coi nhà. Như vậy, tổng cộng giá trị phần nhà và vật kiến trúc do vợ chồng ông H1, xây, sửa và ông T phải thanh toán lại cho vợ chồng ông H1 khi nhận lại toàn bộ nhà đất tranh chấp là: 277.430.941đ (phần tiệm PA, PT) + 27.072.500đ (giá trị vách ngăn, tường ngăn tại nhà chính phía trước) + 166.860.100đ (phần nhà chính phía sau) + 29.017.330đ (phần 03 mái che) = 500.380.900đ (đã làm tròn số).

[8] Về yêu cầu bị đơn trả tiền cho thuê tài sản và chấm dứt các hợp đồng cho thuê nhà:

[9] Đối với mặt bằng tiệm giày PA: Theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 12/9/2009 và Phụ lục Hợp đồng ngày 03/11/2012 thì bà H2 thuê mặt bằng làm tiệm giày PA tính từ ngày khai trương, giá thuê 25.000.000đ/tháng cho 03 năm đầu; từ ngày 01/11/2012 đến ngày 01/11/2014 giá thuê 30.000.000đ/tháng và từ ngày 01/11/2014 đến ngày 01/11/2016 giá thuê 40.000.000đ/tháng. Bà H2 khai là bà khai trương và trả tiền thuê từ tháng 11/2009, ông H1 không có lời khai về ngày bắt đầu tính tiền thuê nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tính tiền thuê từ ngày 01/11/2009. Về thời gian chấm dứt hợp đồng, ông H1 khai từ tháng 11/2015, ông T đã trực tiếp nhận tiền thuê nhà nên yêu cầu của nguyên đơn tính tiền thuê đến ngày 01/11/2015 là có căn cứ. Như vậy, tiền thuê từ ngày 01/11/2009 đến ngày 31/10/2015 là: 25.000.000đ/tháng cho 03 năm đầu, 30.000.000đ/tháng cho 02 năm tiếp theo và 40.000.000đ/tháng cho 01 năm cuối. Tổng cộng: 2.100.000.000đ.

[10] Đối với mặt bằng tiệm giày PT: Theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 23/6/2010 thì bà H2 thuê mặt bằng làm tiệm giày PT tính từ ngày khai trương, giá thuê 30.000.000đ/tháng cho 03 năm đầu, từ ngày 01/11/2012 đến ngày 01/11/2014 giá thuê 30.000.000đ/tháng và từ ngày 01/11/2014 đến ngày 01/11/2016 giá thuê 40.000.000đ/tháng. Bà H2 khai là bà bắt đầu trả tiền thuê từ ngày 01/8/2010, ông H1 không có lời khai về ngày bắt đầu tính tiền thuê nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tính tiền thuê từ ngày 01/8/2010. Về thời gian chấm dứt hợp đồng, ông H1 khai từ tháng 11/2015, ông T đã trực tiếp nhận tiền thuê nhà; bà H2 khai trả tiền thuê nhà cho ông H1 đến hết tháng 01/2016; nguyên đơn yêu cầu ông H1 trả tiền thuê đến hết tháng 01/2016 nhưng không có gì chứng minh 03 tháng trước đó ông H1 vẫn nhận tiền nhà do bà H2 trả ngoài lời khai của bà H2; trong khi đó, theo Biên bản thỏa thuận ngày 08/10/2015 giữa

ông T và bà H2 thì kể từ ngày ký biên bản này, các hợp đồng thuê nhà giữa bà H2 và vợ chồng ông H1 chấm dứt. Như vậy, chỉ có cơ sở chấp nhận tính tiền thuê nhà đến hết tháng 10/2015 như trình bày của ông H1. Tiền thuê từ ngày 01/8/2010 đến ngày 31/10/2015 là: 30.000.000đ/tháng cho 03 năm đầu và 40.000.000đ/tháng cho 02 năm 03 tháng cuối. Tổng cộng là: 2.160.000.000đ.

[11] Đối với mặt bằng tiệm giày H4 do ông Trần Công H4 thuê: Theo sự thừa nhận của ông H1 và ông H4 cũng như thỏa thuận của hai bên tại Giấy cho thuê mặt bằng thì ông H4 thuê từ ngày 30/11/2014 đến ngày 30/8/2017 là hết hạn hợp đồng nhưng thực tế đến nay, vợ chồng ông H1 vẫn đang cho ông H4 thuê nhà, giá thuê 4.000.000đ/tháng nên tiền thuê được tính từ ngày 30/11/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/11/2018 (04 năm) là: 4.000.000đ/tháng x 04 năm x 12 tháng = 192.000.000đ.

[12] Đối với mặt bằng tiệm giày Thảo do bà Trần Thị Đ thuê: Theo Giấy cho thuê mặt bằng thì bà Đ2 thuê từ ngày 30/3/2015 đến ngày 30/9/2017, giá thuê 4.000.000đ/tháng. Theo lời khai của ông H1, sau khi hết hạn hợp đồng, ông H1 cho bà Đ2 thuê tiếp đến hết tháng 12/2017 mới chấm dứt hợp đồng nên tiền thuê được tính từ ngày 30/3/2015 đến ngày 31/12/2017 (02 năm 9 tháng) là: 132.000.000đ. Sau khi chấm dứt hợp đồng với bà Đ2, ông H1 khai từ tháng 01/2018, ông có cho ông Lê Nhất D2 thuê giá 3.000.000đ/tháng, ông D2 khai là ông H1 cho mượn mặt bằng kinh doanh, nguyên đơn không yêu cầu đối với khoản tiền thuê này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

[13] Như vậy, tổng cộng số tiền vợ chồng ông H1 thu được từ việc cho thuê nhà là: 2.100.000.000đ + 2.160.000.000đ + 192.000.000đ + 132.000.000đ = 4.584.000.000đ. Bị đơn không chứng minh được mình đã chuyển cho nguyên đơn tiền cho thuê nhà; nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn 1.158.750.000đ nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn lại là: 4.584.000.000đ - 1.158.750.000đ = 3.425.250.000đ là có căn cứ. Hiện ông T đã trực tiếp đứng tên cho bà H2 thuê nhà và đồng ý để bà H2 tiếp tục thuê. Các hợp đồng cho thuê giữa vợ chồng ông H1 với ông Trần Công H4, giữa vợ chồng ông H1 với ông Lê Nhất D2 không được sự đồng ý của ông T chủ sở hữu tài sản cho thuê; hiện nay, ông T không đồng ý cho bên thuê tiếp tục hợp đồng nên cần hủy bỏ các hợp đồng này là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và các qui định của pháp luật.

[14] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm nhưng không có chứng cứ nào mới để làm căn cứ làm thay đổi nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm nên không có cơ sở để xem xét. Do đó, không có căn cứ chấp nhận

kháng cáo của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp cần chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo qui định của pháp luật nhưng do là người cao tuổi và có yêu cầu nên được miễn.

[16] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình H1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00754/22366 ngày 09/5/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Hoàng Minh T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà, đất tại số 41 đường Ng, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn trả tiền có được do cho thuê tài sản của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn công sức trông coi, bảo quản tài sản như sau:

- Hủy hợp đồng cho thuê nhà đất tại số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th với ông Trần Công H4 (đối với phần nhà đất làm tiệm giày H4) và hủy hợp đồng cho thuê nhà đất giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th với ông Lê Nhất D2 (đối với phần nhà đất có biển hiệu tiệm giày Thảo).

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình H1, bà Đào Thị Th và những người đang sinh sống, thuê nhà tại nhà đất số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là các ông, bà: Trần Công H4, Võ Thị Mỹ D, Nguyễn Đình H5,

Nguyễn Thị Thanh Th1, Nguyễn Thị Khánh Tr1, Nguyễn Tuấn Th2, Nguyễn Thị Thu Th3 và Lê Nhất D2 phải giao trả cho nguyên đơn ông Hoàng Minh T toàn bộ thửa đất số 102, tờ bản đồ số 3 (356 599 - 6 – (12)) diện tích theo đo đạc thực tế là 1.197,5m^2, trong đó quy hoạch giao thông là 3,2m^2 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 1.200,6m^2) và toàn bộ nhà cùng các vật kiến trúc khác có trên đất tại số 41 đường Ng, phường P thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo trích đo địa chính thửa đất và bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án.

- Nguyên đơn ông Hoàng Minh T phải thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th 500.380.900đ là giá trị phần ông H1 và bà Th xây sửa nhà trên thửa đất được nêu tại mục 2.2. trên gồm: Phần xây sửa nhà dùng làm tiệm giày PA, PA; tường ngăn (87,8m^2) và vách ngăn (22,7m^2) tại tầng 1 của nhà chính phía trước; nhà chính phía sau có diện tích 127,2m^2 (tường gạch sơn nước, nền gạch men, mái tole, trần thạch cao) và diện tích 8,8m^2 (tường gạch sơn nước, nền gạch men, mái tole); các mái che 1 (diện tích 8,1m^2), mái che 2 (diện tích 54,6m^2), mái che 3 (diện tích 93,8m^2) theo bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án; và phải thanh toán cho bị đơn công sức trông coi, bảo quản nhà đất cho bị đơn là 1.200.000.000đ, tổng cộng hai khoản, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 1.700.380.900đ.

- Nguyên đơn ông Hoàng Minh T được sở hữu toàn bộ phần nhà và vật kiến trúc là phần được nêu tại mục 2.3. trên do bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th xây sửa trên thửa đất tranh chấp tại số 41 đường Ng, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn ông Nguyễn Đình H1 và bà Đào Thị Th phải thanh toán cho nguyên đơn ông Hoàng Minh T số tiền có được từ việc cho thuê nhà đất tại số 41 đường Ng, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa chưa trả là 3.425.250.000đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn, hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000755 ngày 20/12/2018 của Cục thi hành án tỉnh Khánh Hoà.

5. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Việc thi hành án được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu trữ, Phòng HCTP, HS vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông