

Bản án số: 642/2019/DS-PT

Ngày 12-12-2019

V/v: “Đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất do người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhờ người trong nước đứng tên giao dịch, đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2018 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất do người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhờ người trong nước đứng tên giao dịch, đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1772/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N), sinh năm 1958

Địa chỉ: Arvada, Co, 80003, USA.

Nơi đăng ký tạm trú: phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Minh P , sinh năm 1971; Địa chỉ: thành phố Phan Rang, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn H – Luật sư Văn phòng Luật sư Y – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S , sinh năm 1968 và bà Đặng Thị Thu L , sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: khu phố 1, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Tấn H1, sinh năm 1962; Địa chỉ: phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Cân – Văn phòng Luật sư V – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận .

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm: Ông Nguyễn Xuân T – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn C1, sinh năm 1970; Địa chỉ: phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

2. Ông Lê Thanh T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn Tân Sơn, xã Thành Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

3. Ông Lê Thanh L1, sinh năm 1974

Địa chỉ: phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

4. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1958; Địa chỉ: Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị S , sinh năm 1956; Địa chỉ: xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

6. Ông Hồ Đắc T2– Quản xứ Giáo xứ Trà Giang; Địa chỉ: Xã Lương Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

7. Lê Quang N1; Địa chỉ: thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S và bà Đặng Thị Thu L (bị đơn).

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị M và ông Đặng Văn T3 đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Bà Nguyễn Thị M cư trú tại Hoa Kỳ.

Năm 1995, bà M tìm hiểu, thỏa thuận giá nhà và đất với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Lê H2 để mua nhà và đất của vợ chồng bà M1, ông H2. Bà M thỏa thuận giá nhà và đất là 21,5 cây (lượng) vàng 96%. Bà M gửi tiền về Việt Nam nhờ em ruột tên Nguyễn Văn S (ông S) và vợ ông S là bà Đặng Thị Thu L (bà L) giao vàng và nhận thửa đất số 145A, tờ bản đồ số 01, diện tích 124,80m² nay là thửa số 86 tờ bản đồ 6 tọa lạc tại khu phố 1, phường Tân Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (Nhà đất số 294 Ngô Gia Tự).

Năm 1996, bà M gửi tiền nhờ vợ chồng ông S, bà L xây dựng giúp căn nhà mái bê tông cốt thép, nền gạch hoa 02 tầng diện tích 214,17m² trên diện tích đất mua của vợ chồng bà M1, ông H2 nay là nhà đất đường Ngô Gia Tự.

Tháng 11/1996, bà M về nhà mới nên có mời bà con, họ hàng đến mừng Tân gia và nhờ Cha T2 đứng ra làm phép nhà. Vì chính sách đất đai lúc đó không cho phép người Việt Nam ở nước ngoài đứng tên chủ sở hữu nhà, đất nên bà M nhờ vợ chồng ông S, bà L làm thủ tục để họ đứng tên.

Năm 1998, bà M thỏa thuận giá nhà, đất với vợ chồng ông Lê D, bà Nguyễn Thị L3 để mua nhà và đất. Sau khi thỏa thuận giá mua – bán là 25 cây (lượng) vàng. Bà M gửi Đô la Mỹ về Việt Nam nhờ vợ chồng ông S, bà L quy đổi ra vàng và giao cho vợ chồng ông Lê D. Hiện nay vợ chồng ông S, bà L đã phá dỡ căn nhà cũ trên đất để dựng khung sắt, mái, tường tôn và dựng một căn nhà để làm Dịch vụ rửa xe tại địa chỉ phường Tân Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (Nhà tại đường Ngô Gia Tự).

Bà M kiện ông S bà L yêu cầu họ phải trả lại nhà và đất ở tại địa chỉ Ngô Gia Tự; Đất ở tại địa chỉ Ngô Gia Tự. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở đối với nhà đất ở tại số Ngô Gia Tự hiện nay đứng tên chủ sở hữu là vợ chồng ông S, bà L.

Chứng cứ bà M cung cấp gồm: Các bản photocopy giấy gửi USD, không có công chứng, chứng thực; Lời khai của những người làm chứng; Bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở đứng tên ông S, bà L tại Ngô Gia Tự; USB và băng giải trình xuất xứ nội dung ghi video chứa đựng trong USB và 02 ảnh chụp nhà Ngô Gia Tự, 02 ảnh chụp nhà Ngô Gia Tự.

Bản tự khai, Biên bản ghi lời khai, vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L trình bày:

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, vợ chồng ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện, vì:

- Nguồn gốc đất tại địa chỉ Ngô Gia Tự, Khu phố 1, phường Tân Tài thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nhà đất Ngô Gia Tự) do vợ chồng ông mua của vợ chồng ông Lê H2, Nguyễn Thị Tuyết M1 ngày 08/9/1995

giá 25.000.000đ, vợ chồng ông trực tiếp thanh toán tiền cho người bán đồng thời tự bỏ tiền xây dựng căn nhà bê tông cốt thép 02 tầng và đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà nay là thửa đất số 145A, tờ bản đồ 01, diện tích đất 124,80m², diện tích sàn nhà 214,17m². Người xây nhà hiện nay ông S, bà L không nhớ tên, địa chỉ. Vợ chồng Ông dùng nhà đất Ngô Gia Tự làm địa điểm kinh doanh xe du lịch biển hiệu P1.

- Nguồn gốc đất tại địa chỉ Ngô Gia Tự, Khu phố 1, phường Tấn Tài thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nhà đất Ngô Gia Tự) cũng do vợ chồng ông bỏ tiền ra mua của vợ chồng ông Lê D, Nguyễn Thị L3 giá 90.000.000đ vào ngày 30 tháng 10 năm 1998, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho người bán. Hiện nay ông có dựng một căn nhà gỗ, hệ thống mái che, tường tôn, bể rửa xe... để kinh doanh dịch vụ rửa xe X. Đất tại Ngô Gia Tự là đất ở, vợ chồng ông đã kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng phía bà M có đơn ngăn cản nên UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm chưa cấp.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất tại số Ngô Gia Tự vợ chồng ông được cơ quan Nhà nước cấp hợp pháp nên không đồng ý hủy theo yêu cầu khởi kiện của bà M. Bà M là chị ruột của ông S.

Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận trình bày:

Ngày 08/9/1995, ông Lê H2 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 lập hợp đồng mua bán nhà cho ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L được UBND phường Tấn Tài xác nhận.

Ngày 14/10/1995, ông Lê H2 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L được UBND phường Tấn Tài và Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận xác nhận.

UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành quyết định số 3031 CT về việc hộ ông Lê Văn H2 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 chuyển nhượng đất (kèm theo nhà bán) cho hộ ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L với diện tích là 124m² trong đó đất ở 100m², 24m² đất vườn chuyển sang đất thổ cư thuộc thửa đất số 145A, tờ bản đồ số 01 phường Tấn Tài, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cho ông Nguyễn Văn S và bà Đặng Thị Thu L tiếp tục sử dụng vào mục đích làm nhà ở.

Ngày 10/4/1997, ông Nguyễn Văn S được Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận cấp giấy phép xây dựng số 21/GPXD thay thế cho giấy phép xây dựng tạm số 11 CT PXD ngày 18/11/1995. Ngày 12/01/2009, ông Nguyễn Văn S lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại vị trí nêu trên.

Ngày 12/3/2009, UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ra Quyết định số 388/QĐ-UBND về việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Văn S và bà Đặng Thị Thu L diện tích đất 124,80m² (đất ở đô thị), diện tích nhà 214,17m², Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 585822275600384 ngày 12/3/2009.

Căn cứ: Luật đất đai 2003; Luật nhà ở ngày 29/11/2005; Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi

hành Luật nhà ở thì việc UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 585822275600384 ngày 12/3/2009 cho ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L là đúng trình tự, thủ tục quy định. UBND thành phố cung cấp toàn bộ bản sao hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở. Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm có yêu cầu được Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, đã quyết định:

1. Áp dụng:

Điều 37 khoản 1, Điều 26 khoản 2, Điều 34, Điều 147 khoản 1, Điều 157 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 273 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 27 khoản 2 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009; Điều 17 khoản 2 điểm b Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC.

Điều 163, 186, 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, Điều 468 khoản 2 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 1 Luật Quốc tịch được sửa đổi bổ sung năm 2014; Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014.

Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L .

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L đang quản lý, sử dụng nhà và đất tại đường Ngô Gia Tự, khu phố 1, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, phải có nghĩa vụ giao trả nhà, vật kiến trúc và đất gắn liền cho bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) gồm: diện tích đất 147m² thuộc thửa số 65, tờ bản đồ địa chính số 2-(2) phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận kèm trích lục bản đồ địa chính hồ sơ trích lục số 136/VPĐKQSDĐ ngày 17/01/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (Thửa đất số 65). Tài sản gắn liền đất thửa số 65 gồm mái che cột, kèo sắt, mái tôn kẽm, diện tích 147m²; Một căn nhà tạm, tường gỗ, nền xi măng, diện tích 6m²; Hai khối bê tông (Cầu rửa xe) cao 0,5m, thể tích 5m³; Nền xi măng, diện tích 147m²; Cổng sắt cao 2m, dài 9m; Một đồng hồ điện; Tường chắn bằng tôn kẽm, cao 7,2m, diện tích 122,4m².

- Bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) được quyền sử dụng diện tích đất 147m² thuộc thửa số 65, tờ bản đồ địa chính số 2-(2) phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận kèm trích lục bản đồ địa chính hồ sơ trích lục số 136/VPĐKQSDĐ ngày 17/01/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (Thửa đất số 65) và quyền sở hữu tài sản gắn liền đất thửa số 65 gồm: Mái che cột, kèo sắt, mái tôn kẽm, diện tích 147m²;

Một căn nhà tạm, tường gỗ, nền xi măng, diện tích $6m^2$; Hai khối bê tông (Cầu rửa xe) cao 0,5m, thể tích $5m^3$; Nền xi măng, diện tích $147m^2$; Cổng sắt cao 2m, dài 9m; Một đồng hồ điện; Tường chắn bằng tôn kẽm, cao 7,2m, diện tích $122,4m^2$.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại đường Ngô Gia Tự, khu phố 1, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận gồm diện tích đất $124,80m^2$ thuộc thửa số 145A tờ bản đồ số 01 gắn liền 01 căn nhà diện tích sàn $214,17m^2$, mái bê tông cốt thép, nền gạch hoa, nhà ở cấp II, số tầng 3 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 388/QĐ-UBND GCN QSH nhà và QSD đất ở ngày 12/3/2009 do UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận cấp. Căn nhà và đất tại Ngô Gia Tự, khu phố 1, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận do vợ chồng ông Nguyễn Văn S, Đặng Thị Thu L đang quản lý, sử dụng; Tài sản, vật kiến trúc gắn liền nhà và đất gồm cổng tường rào song sắt cao 2,5m dài 19,55m, 01 đồng hồ nước, 01 đồng hồ điện, nền gạch hoa (sân) diện tích $62,28m^2$. Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L đang quản lý, sử dụng nhà, đất, vật kiến trúc tại đường Ngô Gia Tự, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) số tiền 396.663.645đ.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 388/QĐ-UBND GCN QSH nhà và QSD đất ở ngày 12/3/2009 do UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho đến khi bản án được thi hành xong.

- Bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) phải chịu 77.056.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009435 ngày 05/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận do ông Đặng Văn T3 nộp thay bà M. Bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) còn phải nộp 76.856.000đ (Bảy mươi sáu triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L phải liên đới không phân chia phần chịu 77.256.000đ (Bảy mươi bảy triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L phải liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm ngàn đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản.

- Bà Nguyễn Thị M không phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí sơ thẩm; phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 9/2/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Đặng Thị Thu L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M .

Ngày 13/2/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án số 01/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, với lý do bản án sơ thẩm không khách quan, đánh giá chứng cứ mang tính phiến diện, những người làm chứng không đúng quy định pháp luật vì căn cứ vào hồ sơ thì có cơ sở xác định toàn bộ nhà và đất đường Ngô Gia Tự, khu phố 1, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm mà ông S và bà L đang ở là hoàn toàn thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của gia đình ông S . Ông S , bà L đều xác nhận hình ảnh video trong USB được coi trực tiếp công khai tại phiên tòa sơ thẩm là căn nhà tại đường Ngô Gia Tự và đúng theo thực tế đã diễn ra.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị M không hề đưa tiền để nhờ ông S và bà L đứng tên giao dịch, đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở; Chứng cứ do bà M1 qua các lời khai không đủ cơ sở để phủ nhận các chứng cứ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận do ông S và bà L cung cấp trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M .

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông S , bà L và không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu như sau:

- Việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn Nguyễn Thị M là người đã trực tiếp giao dịch, thỏa thuận với các chủ đất và gửi tiền từ nước ngoài

về nhờ bị đơn là ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L chuyển nhượng và đứng tên hộ nhà và đất tại đường Ngô Gia Tự, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm để từ đó tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Ông Nguyễn Văn S và bà Đặng Thị Thu L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do án sơ thẩm xét xử không khách quan, áp dụng chưa đúng pháp luật, không áp dụng án lệ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Xét, chứng cứ phía nguyên đơn đưa ra là các phiếu chuyển tiền (bản photocopy) không có giá trị chứng minh và không thể giám định được. Những người chuyển nhượng nhà đất cho ông S , bà L đều đã chết nên không thể lấy lời khai được. Theo biên bản đối chất bị đơn thừa nhận hai chị Nguyễn Thị T4 và Nguyễn Thị M có cho tiền để tích lũy xây nhà, đây là hợp đồng tặng cho nên không được đòi lại.

Xét, kháng nghị của VKSND tỉnh Ninh Thuận nhận thấy tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định nguyên đơn Nguyễn Thị M là người đã trực tiếp giao dịch, thỏa thuận với các chủ đất và gửi tiền từ nước ngoài về nhờ bị đơn là ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L chuyển nhượng và đứng tên hộ nhà và đất tại đường Ngô Gia Tự, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm để từ đó tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng án lệ trong việc xác định phía bị đơn ông S , bà L có công sức ngang với nguyên đơn trong qua việc tôn tạo, quản lý làm tăng giá trị tài sản so với giá trị ban đầu nên được hưởng $\frac{1}{2}$ trị giá phần chênh lệch là có căn cứ. Do đó, các lý do nêu trong đơn kháng cáo là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên bà M là Việt Kiều có quốc tịch Mỹ, bà chưa phải là đối tượng được sở hữu nhà theo qui định tại Điều 8, Điều 159 Luật nhà ở 2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở nên Tòa sơ thẩm giao bà M sở hữu nhà tại đường Ngô Gia Tự là không đúng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 1 phần kháng nghị, 1 phần kháng cáo của bị đơn ông S , bà L , sửa án sơ thẩm theo hướng giao 2 căn nhà, đất cho ông Liên bà Sô sở hữu, sử dụng. Buộc ông S bà L hoàn trả giá trị đất của 2 căn nhà và tiền chênh lệch cho bà M tổng cộng 2.367.800.000 đồng (25.000.000 đ + 90.000.000 đ + 2.252.800.000 đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn S và bà Đặng Thị Thu L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận làm trong hạn luật định. Nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã được người kháng cáo thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã có văn bản ủy

quyền cho người khác có mặt tham gia phiên toà, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

[2.1.1] Xét việc tranh chấp khu nhà, đất tại địa chỉ tại đường Ngô Gia Tự, thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Các đương sự đều thừa nhận khu nhà, đất này nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị Tuyết M1 và cụ Lê H2. Tuy cụ M1 và cụ H2 đã chết, nhưng các con của cụ M1, cụ H2 là ông Lê Quang N1 xác nhận: Bà Nguyễn Thị M là người trực tiếp gặp vợ chồng cụ M1, cụ H2 thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà, đất Giá là 21,5 lượng vàng 4 số 9. Do bà M là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không thể đứng tên giao dịch nên nhờ em ruột là Nguyễn Văn S cùng vợ ông S là bà Đặng Thị Thu L đứng tên giao dịch, lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Xét thấy, ông N1 không mâu thuẫn cũng không bà con thân thích với vợ chồng ông S cũng như bà M nên lời khai của ông N1 được cho là khách quan.

- Tại Biên bản đối chất ngày 28 tháng 6 năm 2017 (BL.76), ông S , bà L cho rằng nguồn tiền mua đất và xây dựng căn nhà một trệt, 02 lầu nay là địa chỉ đường Ngô Gia Tự, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận do bà M , bà T4 cho vợ chồng ông bằng nhiều hình thức như gửi USD từ nước ngoài về Việt Nam và gặp cho trực tiếp để cho, phần còn lại là nguồn tiền của vợ chồng ông S . Tại biên bản ghi lời khai và bản trình bày của bà Nguyễn Thị T4 (BL.234, 235) bà T4 (là chị em ruột của bà M và ông S) cho rằng không có cho tiền vợ chồng ông S mua nhà, đất và xây nhà tại đường Ngô Gia Tự mà nguồn tiền tạo dựng tài sản này là do bà M gửi về nhờ vợ chồng ông S đứng tên giúp. Bà M không thừa nhận cho ông S , bà L tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất.

- Tại USB ghi hình ảnh và video do ông T3 cung cấp kèm bản giải trình xuất xứ nguồn gốc, Tòa án cấp sơ thẩm đã phát công khai cho các đương sự coi có nội dung trong buổi tiệc làm Lễ nhà mới, có ông D1 là chú họ của ông S , bà M tuyên bố cảm ơn cha xứ và nói *“Qua một thời gian cháu nó qua nước ngoài tích vốn để đầu tư vào Việt Nam ngày nào đó bảo vệ tuổi già trở về đây nên từ chỗ đó cháu đầu tư về đây ngôi nhà này là của ... tiếp đó là hình ảnh bà M ra chào khách...”*. Cha xứ khi phát biểu kết thúc buổi tân gia chỉ nhắc tên bà M mà không nhắc tên ông S , bà L . Ông S , bà L đều xác nhận hình ảnh video trong USB được coi trực tiếp công khai là căn nhà tại đường Ngô Gia Tự và đúng theo thực tế đã diễn ra.

Ngoài ra, Đại diện theo uỷ quyền của bà M là ông T3 cho rằng thực tế hoàn cảnh kinh tế gia đình ông S , bà L không thể có khoản tiền lớn để tạo dựng lên tài sản này vì quá trình sinh sống tại Đồng Nai, vợ chồng ông S , bà L không có nguồn thu nhập lớn; khi về Ninh Thuận năm 1995, vợ chồng ông S sinh sống tại nhà đất tại đường Tô Hiệu, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận (nhà đất tranh chấp đã được Tòa án giải quyết), ông S làm nghề chạy xe ba gác, bà L bán xôi nên lời khai của ông T3 phù hợp lời khai của những người làm chứng.

- Từ những chứng cứ nêu trên đủ cơ sở kết luận căn nhà, đất tại đường Ngô Gia Tự, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận do bà M gửi tiền từ nước ngoài về nhờ ông S , bà L đứng ra giao dịch và đứng tên giữ.

[2.1.2] Xét việc tranh chấp khu nhà, đất địa chỉ tại đường Ngô Gia Tự, thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Như đã đánh giá chứng cứ ở phần trên, ông S , bà L không chứng minh được nguồn tiền mua nhà, đất của vợ chồng cụ D , cụ L3 do được bà M , bà T4 tặng cho. Tại biên bản đối chất ngày 28/6/2017 (BL.76, 77) ông S , bà L thừa nhận khi bà M chuyển tiền về Việt Nam có lần ông S nhận, có lần bà L nhận. Cụ D , cụ L3 đã chết nhưng ông Lê Thanh L1, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị L2 là con của cụ D , cụ L3 đều xác định có chứng kiến và biết việc cụ D , cụ L3 bán căn nhà này. Ông L1, ông T1, bà L2 không mâu thuẫn, không họ hàng thân thuộc với các bên tranh chấp nhưng đều xác nhận cụ D, cụ L3 bán khu nhà, đất này cho bà M , bà Mừa nhờ vợ chồng ông S , bà L đứng tên giao dịch giúp. Xét thấy, lời khai của những người làm chứng khách quan, có căn cứ.

Như vậy có đủ căn cứ xác định nhà, đất tại địa chỉ tại đường Ngô Gia Tự cũng là tài sản của bà M nhờ vợ chồng ông S , bà L đứng tên.

[2.1.3] Về giá trị 02 căn nhà tranh chấp:

- Đối với khu nhà, đất tại đường Ngô Gia Tự: Giá chuyển nhượng nhà, vào thời điểm năm 1995 là 25.000.000đ. Giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá hiện nay là 2.121.600.000đ, chênh lệch là 2.096.600.000đ (2.121.600.000đ – 25.000.000đ). Căn nhà cấp 02 B, cao 03 tầng gắn liền đất do nguồn tiền của bà M . Vợ chồng ông S , bà L sử dụng, hưởng lợi do việc kinh doanh mặt bằng từ năm 1996 cho đến hiện nay, giá trị căn nhà số 294 còn lại 659.643.600đ. Ông S , bà L và ông T3 xác nhận không có việc thay đổi, sửa chữa, làm mới. Giá trị nhà hiện nay giảm so với giá trị ban đầu nên không có trượt giá nên không tính công sức bảo quản nhà đối với vợ chồng ông S , bà L .

- Đối với khu nhà, đất khác tại đường Ngô Gia Tự: Vợ chồng ông S , bà L dựng giàn sắt, mái tôn kẽm làm hiệu rửa xe X, trên đất có hệ thống bể rửa xe và nhà diện tích 6m² tường gỗ, nền xi măng của vợ chồng ông S , bà L . Theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng cụ Lê D , cụ Nguyễn Thị L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L vào năm 1998 thì giá chuyển nhượng là 90.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, giá trị quyền sử dụng đất được định giá là 2.499.000.000đ, chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.409.000.000đ (2.499.000.000đ – 90.000.000đ).

Theo Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì nội dung như sau:

“Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu”.

Trong vụ án này, không xác định được chính xác công sức của người trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ nên Tòa án xác định công sức ngang nhau và được tính mỗi bên 2.252.800.000đ = (2.409.000.000đ + 2.096.600.000đ) : 2

[2.1.4] Xét nhu cầu chỗ ở của hai bên:

- Vợ chồng ông S , bà L hiện đang sinh sống tại nhà và đất tại đường Ngô Gia Tự, con khu nhà đất Ngô Gia Tự sử dụng kinh doanh rửa xe. Hai khu nhà, đất tại đường Ngô Gia Tự độc lập không gắn liền nhau. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng vì tình nghĩa chị em ruột và nhu cầu về chỗ ở của vợ chồng ông S , bà L nên bà M yêu cầu nhận căn nhà, hệ thống mái che... gắn liền quyền sử dụng đất Ngô Gia Tự; Giao nhà và đất tại địa chỉ Ngô Gia Tự cho vợ chồng ông S , bà L . Bà M được phép nhập cảnh vào Việt Nam, được Cơ quan chức năng của Việt Nam cấp giấy phép lái xe, cấp phép cư trú theo quy định của pháp luật Việt Nam theo quy định tại Điều 1 Quốc tịch được sửa đổi bổ sung năm 2014. Căn cứ Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014 thì bà M thỏa mãn điều kiện được sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Do đó, căn cứ vào nhu cầu về chỗ ở của hai bên cần giao quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho hai bên như sau:

+ Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S bà Đặng Thị Thu L được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ Ngô Gia Tự, giá trị nhà và đất ở là 2.781.243.600đ. Tài sản, vật kiến trúc gắn liền nhà đất gồm cổng, tường rào song sắt cao 2,5m dài 19,55m; nền gạch hoa (Sân) diện tích 62,28m²; 01 đồng hồ nước; 01 đồng hồ điện; giá trị tài sản vật kiến trúc khác là 21.502.595đ. Tổng giá trị tài sản 2.802.746.195đ. So với công sức được nhận 2.252.800.000đ thì vợ chồng ông Sô, bà Liên nhận thừa 549.946.195đ.

+ Giao cho bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) quyền sử dụng đất tại địa chỉ Ngô Gia Tự, giá trị đất là 2.499.000.000đ. Phần nhà, vật kiến trúc trên đất gồm mái che cột, kèo sắt, mái tôn kẽm, diện tích 147m²; Một căn nhà tạm, tường gỗ, nền xi măng, diện tích 6m²; Hai khối bê tông (Cầu rửa xe) cao 0.5m, thể tích 5m³; Nền xi măng, diện tích 147m²; Cổng sắt cao 2m, dài 9m trị giá 1.882.800đ; Một đồng hồ điện; Tường chắn bằng tôn kẽm, cao 7.2m, diện tích 122.4m. Giá trị nhà và vật kiến trúc khác trên khu đất này cộng bằng 153.282.550đ thuộc tài sản của vợ chồng ông S , bà L , do bà M được sở hữu những tài sản này nên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông S , bà L 153.282.550đ.

- Đối trừ nghĩa vụ của hai bên thì vợ chồng ông S , bà L còn phải hoàn trả cho bà M 396.663.645đ (549.946.195đ - 153.282.550đ). Tuy nhiên, tại phiên tòa

sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bà M không yêu cầu vợ chồng ông S , bà L phải hoàn trả số tiền này nên ông S , bà L không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả 396.663.645đ.

[2.1.5] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà số hồ sơ gốc 388/QĐ.UBND ngày 12/3/2009 do UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận tại địa chỉ 294 Ngô Gia Tự.

Do khu nhà, đất tại địa chỉ tại đường Ngô Gia Tự đã giao cho ông S , bà L . Hơn nữa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận và được Tòa án chấp nhận nên không phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà Ngô Gia Tự.

Đối với căn nhà và đất gắn liền tại địa chỉ Ngô Gia Tự thửa số 87, diện tích 146,8m² đất ODT tờ bản đồ địa chính số 06, phường Tấn Tài chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên bà Nguyễn Thị M được quyền đăng ký, kê khai để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.1.6] Để đảm bảo việc thi hành án nên vẫn tiếp tục duy trì biện pháp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho đến khi bản án được thi hành xong.

[2.1.7] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu xác định Toà án cấp sơ thẩm xét xử xác định 02 khu nhà đất tại đường Ngô Gia Tự hình thành do nguồn tiền của bà M là đúng theo quy định của pháp luật, ông S , bà L chỉ đứng tên dùm. Tuy nhiên, bà M không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở cá nhân, cụ thể là căn nhà tại đường Ngô Gia Tự nhưng Toà án cấp sơ thẩm tuyên giao cho bà M là không đúng.

Xét thấy, theo chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện bà M có hộ chiếu do chính phủ Hoa Kỳ cấp có giá trị đến ngày 12/4/2024 và được cơ quan có thẩm quyền tại Việt Nam miễn thị thực nhập cảnh đến ngày 21/08/2020. Do đó, căn cứ vào Điều 8 Luật Nhà ở 2014 và điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định 99/NĐ-CP ngày 20/1/2015 của Chính Phủ bà Mùa thì Bà M thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

[2.2] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Toà án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp theo quy định của pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của ông S , bà L và không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S , bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 163, 186, 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, Điều 468 khoản 2 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 1 Luật Quốc tịch được sửa đổi bổ sung năm 2014; Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L ; không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L .

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L đang quản lý, sử dụng nhà và đất tại đường Ngô Gia Tự, khu phố 1, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, phải có nghĩa vụ giao trả nhà, vật kiến trúc và đất gắn liền cho bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) gồm: diện tích đất 147m² thuộc thửa số 65, tờ bản đồ địa chính số 2-(2) phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận kèm trích lục bản đồ địa chính hồ sơ trích lục số 136/VPĐKQSDĐ ngày 17/01/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (Thửa đất số 65). Tài sản gắn liền đất thửa số 65 gồm mái che cột, kèo sắt, mái tôn kẽm, diện tích 147m²; Một căn nhà tạm, tường gỗ, nền xi măng, diện tích 6m²; Hai khối bê tông (Cầu rửa xe) cao 0,5m, thể tích 5m³; Nền xi măng, diện tích 147m²; Cổng sắt cao 2m, dài 9m; Một đồng hồ điện; Tường chắn bằng tôn kẽm, cao 7,2m, diện tích 122,4m².

- Bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) được quyền sử dụng diện tích đất 147m² thuộc thửa số 65, tờ bản đồ địa chính số 2-(2) phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận kèm trích lục bản đồ địa chính hồ sơ trích lục số 136/VPĐKQSDĐ ngày 17/01/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (Thửa đất số 65) và quyền sở hữu tài sản gắn liền đất thửa số 65 gồm: Mái che cột, kèo sắt, mái tôn kẽm, diện tích 147m²; Một căn nhà tạm, tường gỗ, nền xi măng, diện tích 6m²; Hai khối bê tông (Cầu rửa xe) cao 0,5m, thể tích 5m³; Nền xi măng, diện tích 147m²; Cổng sắt cao 2m, dài 9m; Một đồng hồ điện; Tường chắn bằng tôn kẽm, cao 7,2m, diện tích 122,4m².

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn S , bà Đặng Thị Thu L được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ đường Ngô Gia Tự, khu phố 1, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận gồm diện tích đất

124,80m² thuộc thửa số 145A tờ bản đồ số 01 gắn liền 01 căn nhà diện tích sàn 214,17m², mái bê tông cốt thép, nền gạch hoa, nhà ở cấp II, số tầng 3 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 388/QĐ-UBND GCN QSH nhà và QSD đất ở ngày 12/3/2009 do UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận cấp. Căn nhà và đất tại địa chỉ Ngõ Gia Tự, khu phố 1, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận do vợ chồng ông Nguyễn Văn S, Đặng Thị Thu L đang quản lý, sử dụng; Tài sản, vật kiến trúc gắn liền nhà và đất gồm cổng tường rào song sắt cao 2,5m dài 19,55m, 01 đồng hồ nước, 01 đồng hồ điện, nền gạch hoa (sân) diện tích 62,28m². Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L đang quản lý, sử dụng nhà, đất, vật kiến trúc tại địa chỉ đường Ngõ Gia Tự, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) số tiền 396.663.645đ.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 388/QĐ-UBND GCN QSH nhà và QSD đất ở ngày 12/3/2009 do UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho đến khi bản án được thi hành xong.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí:

3.1. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L phải liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị M không phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) phải chịu 77.056.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009435 ngày 05/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận do ông Đặng Văn T3 nộp thay bà M. Bà Nguyễn Thị M (Linda Thi N) còn phải nộp 76.856.000đ (Bảy mươi sáu triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L phải liên đới không phân chia phần chịu 77.256.000đ (Bảy mươi bảy triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L phải chịu mỗi người 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0013962, 0013963 ngày 12/02/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận;
- ND (1);
- BD (2);
- NLQ (1);
- Lưu (6). HS (2). 17b (Án-36)

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

Vũ Ngọc Huynh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Phạm Văn Công

Vũ Ngọc Huynh