

**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: 148/2021/DS-PT

Ngày 21 tháng 6 năm 2021

V/v yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất, hủy phần chính lý tại Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản.

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh
Ông Nguyễn Tấn Long

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Ba, 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 Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2021, 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 144/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021 về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy phần chính lý tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1468/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ tại Mỹ: 1491 Lexington Ave - Muskegon MI (49441), USA; địa chỉ tại Việt Nam: 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Bà Vũ Thị Thanh B; địa chỉ thường trú: 58/18 đường Đ, Phường Y, Quận Y1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tầng 9, tòa nhà văn phòng TC, số 147 đường H1, phường N1, quận C, Thành phố Hà Nội (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 02/4/2021; có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn

Huy T1, Luật sư của Văn phòng Luật sư N2 và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

2. Ông T2 Joseph Treutler; địa chỉ tại Mỹ: 1491 Lexington Ave-Muskegon Mi (4941), USA; địa chỉ tạm trú: Số 54 ngõ 61/17 đường P, phường N1, quận C, Thành phố Hà Nội (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th: Ông Đặng Văn C1, Luật sư của Văn phòng Luật sư Đ1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; (có mặt).

2. Anh Trần Phi H2; địa chỉ: 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Phi H2: Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 22/4/2019; có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Th1; địa chỉ: 108/7 Nasay Saysettha, Vientiane, Lào (vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Hoàng Đức Tr; địa chỉ: 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Hoàng Đức Tr: Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, Khánh Hòa (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 22/4/2019; có mặt).

3. Chị Trần Quỳnh A; địa chỉ thường trú: 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ hiện nay: 130 Boulevard Pincourt, unit 101. Pincourt, Quebec, J7W 0A2, Canada (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Quỳnh A: Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2019, hợp pháp hóa lãnh sự ngày 29/3/2019; có mặt)

4. Ủy ban nhân dân thành phố N (vắng mặt);

5. Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ trụ sở: 13 Hoàng Hoa Thám, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

6. Ông Phạm Anh T3, nguyên là Công chứng viên Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: Lô 9 Chung cư 26 đường H3, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

7. Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa; địa chỉ trụ sở: 89 - 90 Đường TN,

thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt).

- Người làm chứng (đều vắng mặt):

1. Bà Nguyễn Thị Th2; địa chỉ: Tổ 8 Hương lộ N3, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

2. Anh Nguyễn Trịnh Vũ D; địa chỉ: Số 244 đường H5, thành phố Đà Nẵng;

3. Bà Nguyễn Thị Hồng H4; địa chỉ: Số 182 đường B, quận H3, Thành phố Hà Nội;

4. Bà Trương Thị Như T4; địa chỉ: Số 32 đường L1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

5. Bà Bùi Thu G; địa chỉ: Số 40 ngõ 61 phố Y, quận C, Thành phố Hà Nội.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T (là nguyên đơn) và bà Nguyễn Thị Th (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 23/8/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T, ông T2 Joseph Treutler và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T là bà Vũ Thị Thanh B trình bày:

Nhà và đất tại địa chỉ số 24/7 (số mới là 100/7) đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (sau đây viết tắt là: nhà đất số 24/7 Đường H) có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Nguyễn Thị T, được Nhà nước cho mua hóa giá năm 1994 do bà T có nhiều thành tích đóng góp cho hoạt động văn hóa văn nghệ của tỉnh Khánh Hòa. Bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số vào sổ H32589 ngày 22/7/2009. Trước khi được cấp sổ, năm 1997 bà T kết hôn với ông T2 Joseph Treutler. Bà T xác định đây là tài sản chung hợp pháp của vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông T2 Joseph Treutler.

Năm 2007, bà T cần tiền đi Mỹ nên đã thỏa thuận bán nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Nguyễn Thị Th1 (là chị gái bà T). Ngày 06/8/2007, bà T và bà Th1 lập hợp đồng tặng cho nhà đất; bà Th1 đưa cho bà T 20.000 USD nhưng không có việc chỉnh lý, sang tên trên giấy tờ nhà đất. Sau đó, vợ chồng bà T mua lại căn nhà với giá 50.000 USD và hai bên xem như hủy, không công nhận giao dịch tặng cho nhà đất nói trên.

Năm 2015, cháu Trần Quỳnh A (con gái của bà Nguyễn Thị Th) có dự định sang Mỹ du học nhưng bà Th không có điều kiện chứng minh tài chính nên bà Th nhờ bà T làm thủ tục tặng cho giả cách hai căn nhà (nhà đất số 24/7 Đường H và căn nhà tại số 39 đường L2, phường P1, thành phố N) cho bà Nguyễn Thị Th để hợp thức hóa việc chứng minh tài chính của bà Th. Ngày 24/6/2015, bà T đã làm thủ tục tặng cho giả cách nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Nguyễn Thị Th. Thực chất hai bên chỉ thỏa thuận mượn tài sản, không bàn giao giấy tờ để chỉnh lý sang tên.

Sau khi cháu Quỳnh A đi du học, năm 2016 bà T yêu cầu bà Th đến phòng

công chứng hủy giấy tặng cho giả cách nhưng bà Th tìm cách né tránh. Cùng thời điểm, bà T không tìm được giấy tờ liên quan đến nhà đất số 24/7 Đường H nên bà T làm hồ sơ xin cấp GCNQSD đất. Ngày 05/4/2017, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố N cấp lại GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH436601 đối với nhà đất số 24/7 đường H, phường L, thành phố N cho bà Nguyễn Thị T.

Bà T được biết dựa vào hợp đồng giả cách, bà Th đã làm thủ tục và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa - Chi nhánh Thành phố N chỉnh lý sang tên trên GCNQSD đất vào ngày 28/10/2015.

Bà T xác định việc ký hợp đồng tặng cho bà Th nhà đất số 24/7 Đường H không phải là cho thật, mà chỉ là giả tạo để đáp ứng yêu cầu chứng minh tài chính cho cháu Quỳnh A đi du học.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho nhà đất số 24/7 đường H, phường L, thành phố N giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Th được ký ngày 24/6/2015; hủy việc chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Th trên GCNQSD đất số vào sổ H32589 ngày 22/7/2009; buộc bà Nguyễn Thị Th và anh Trần Phi H2 phải trả nhà đất số 24/7 Đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho vợ chồng bà.

2. Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị Th:

Bà Th xin Nhà nước cấp nhà theo tiêu chuẩn cán bộ công nhân viên cho hộ gia đình gồm 05 người gồm: Bà Th, ông Trần Văn Ch (chồng bà), anh Trần Phi H2 (con bà), bà Nguyễn Thị Th1 và bà Nguyễn Thị T (đều là em bà) và được cấp nhà ngày 15/9/1990. Thời điểm này bà T còn độc thân nên bà Th và bà T thỏa thuận để bà T đứng tên nhà và đất. Bà T cam kết với bà Th khi nào bà T lấy chồng sẽ trả lại nhà và đất cho bà Th.

Bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa chứng nhận vào ngày 24/6/2015, bà T đã tự nguyện tặng cho toàn bộ nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Th. Bà T đã bàn giao toàn bộ giấy tờ bản chính để bà Th làm hồ sơ chỉnh lý sang tên và đã được chỉnh lý sang tên trên GCNQSD đất vào ngày 28/10/2015, đây là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th.

Sau đó, bà T khai báo mất GCNQSD đất số vào sổ H32589 ngày 22/7/2009 và bà T đã được UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1415 để hủy GCNQSD đất số vào sổ H32589 ngày 22/7/2009 nêu trên; đồng thời cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH436601, số vào sổ CH02685 ngày 05/4/2017 đối với nhà và đất tại 24/7 đường H. Nhưng thực tế, bà Th là người đang giữ bản chính GCNQSD đất số vào sổ H32589 ngày 22/7/2009 đã được chỉnh lý, sang tên bà Nguyễn Thị Th nên ngày 21/8/2018 UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 3200 hủy GCNQSD đất số CH 436601, số vào sổ CH02685 ngày 05/4/2017 cấp cho bà Nguyễn Thị T, hủy Quyết định số 1415 và đồng thời công nhận GCNQSD đất chỉnh lý sang tên bà Th là đúng.

Vì vậy, bà Th đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 19/9/2018, bị đơn anh Trần Phi H2 trình bày: Nhà và đất tại số 24/7 Đường H là ngôi nhà hợp pháp của cha mẹ anh được pháp luật bảo vệ; anh không liên quan và không biết sự việc giữa mẹ anh và người khác.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 18/11/2019, bà Nguyễn Thị Th1 (là em bà Th và là chị bà T) trình bày:

Năm 2007 bà T mượn bà Th1 số tiền 700.000.000 đồng; bà Th1 và bà T có ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng bà T tặng cho bà Th1 quyền sử dụng nhà đất số 24/7 Đường H. Hai bên thỏa thuận miệng rằng nếu bà T trả đủ tiền thì bà Th1 trả lại giấy tờ nhà đất cho bà T và hợp đồng tặng cho không còn giá trị; nếu bà T không trả đủ tiền thì bà Th1 có toàn quyền sử dụng, quản lý, định đoạt đối với nhà đất số 24/7 Đường H. Tại phòng công chứng, sau khi lập xong hợp đồng, bà T giao cho bà Th1 toàn bộ giấy tờ nhà đất, trong đó có Sổ chứng nhận sở hữu nhà năm 1994 màu vàng.

Đầu năm 2009, bà T nhờ bà Th1 đưa lại các giấy tờ nhà đất, bà T vẫn cam kết trả đủ tiền cho bà Th1 nên bà Th1 đồng ý. Sau này, bà T trả tiền cho bà Th1 nhiều lần với tổng số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ đồng), khoản tiền chênh lệch xem như là tiền lãi. Bà Th1 và bà T không làm văn bản để hủy hợp đồng tặng cho vì bà T đã trả đủ tiền cho bà Th1, giấy tờ nhà đã giao lại cho bà T thì hợp đồng đương nhiên không còn giá trị.

Bà Th1 được biết nhà đất số 24/7 Đường H do Nhà nước hóa giá bán cho bà T; bà Th1 xác định không còn liên quan đến nhà đất số 24/7 Đường H, không liên quan đến tranh chấp giữa bà T và bà Th nên không yêu cầu Tòa án xác định quyền lợi của bà đối với nhà đất này.

3.2. Tại văn bản ngày 04/11/2019, ông Phạm Anh T3 trình bày:

Hiện nay, ông T3 không còn làm việc tại Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa. Các tài liệu chứng cứ liên quan đến Hợp đồng giao dịch được chứng nhận vào năm 2015 có liên quan đến việc Tòa án giải quyết vụ án đều được lưu giữ tại Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa, ông không lưu giữ bất cứ tài liệu nào; đề nghị Tòa án tiến hành thu thập các tài liệu chứng cứ tại Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Thành phố N), UBND thành phố N và các bên tặng cho, bên được tặng cho để có căn cứ giải quyết vụ kiện.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất khi ông là Công chứng viên thuộc Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa đã công chứng là thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo Luật Công chứng. Theo đó, Hợp đồng này có giá trị chứng cứ hợp pháp, các bên phải tôn trọng thực hiện. Nay đương sự khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu thì người khởi kiện có nghĩa vụ chứng minh để Tòa án xem xét theo luật định.

3.3. Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa, Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa, UBND thành phố N không có lời trình bày.

4. Ý kiến của những người làm chứng:

4.1. Tại Bản tự khai ngày 02/11/2018, bà Nguyễn Thị Th2 (là em bà Th và là chị bà T) trình bày:

Từ năm 1988, bà T có nhờ vợ chồng bà Th2 đến ở và trông giúp căn nhà ở đường TN “do bác H6 - UBND tỉnh cấp cho em bà là ca sĩ Th3”; sau đó năm 1990, bác H6 lại cấp cho Th3 căn nhà tại Đường L3 và đến năm 1992, vợ chồng bà lại chuyển đến sinh sống tại căn nhà số 24/7 Đường H. Trong thời gian ở tại 3 căn nhà trên đều có những người bạn và hàng xóm chứng kiến. Đến năm 1995, vợ chồng bà mua nhà ở riêng và trả lại nhà đất cho bà T.

Năm 2015, cháu Quỳnh A làm visa đi Mỹ. Để giúp cháu Quỳnh A chứng minh tài chính, bà T đã cho bà Th mượn 02 căn nhà ở địa chỉ số 24/7 đường H và nhà số 39 đường L2. Bà Th2 khẳng định bà T chỉ cho mượn, không phải tặng cho nhà đất cho bà Th.

4.2. Tại Bản tự khai ngày 02/11/2018, anh Nguyễn Trịnh Vũ D (là cháu ruột của bà T và bà Th) trình bày: Năm 2015, anh và chị Quỳnh A cùng sinh sống tại nhà bà T ở Hà Nội, anh từng nghe chị Quỳnh A kể được bà T giúp chứng minh tài chính để đi Mỹ. Anh xác nhận bà T cho bà Th mượn hai căn nhà ở đường H và đường L2 để bà Th chứng minh tài chính cho chị Quỳnh A đi Mỹ.

4.3. Tại Bản tự khai ngày 02/11/2018, bà Nguyễn Thị Hồng H4 trình bày: Bà là người quản lý và chị Trần Quỳnh A là thành viên của nhóm hỗ trợ có cùng Câu lạc bộ bóng chày Hà Nội sang Mỹ thi đấu vào giữa tháng 7/2015. Qua lời kể của chị Quỳnh A và bà T, bà được biết bà T đã cho chị Quỳnh A mượn giấy tờ nhà để chứng minh tài chính xin visa Mỹ.

4.4. Tại Bản tự khai ngày 02/11/2018, bà Trương Thị Như T4 trình bày: Bà là bạn cùng sinh hoạt với bà T tại Sở Văn hóa thể thao tỉnh Khánh Hòa. Bà xác nhận bà T được Nhà nước cấp căn nhà số 24/7 Đường H.

4.5. Tại Bản tự khai ngày 02/11/2018, bà Bùi Thu G trình bày: Bà là phụ huynh của một cầu thủ trong Câu lạc bộ bóng chày. Ngày 17/7/2015, trong lúc chờ các cầu thủ phỏng vấn visa đi Mỹ, chị Quỳnh A chia sẻ bà T cho mượn hai căn nhà ở Thành phố N để bảo lãnh tài chính cho chị xin visa đi Mỹ. Sau khi phỏng vấn xong, bà thấy chị Quỳnh A vui vẻ ôm hôn bà T vì đã đậu visa. Bà T cầm giấy tờ mà chị Quỳnh A đang cầm từ Đại sứ quán Mỹ ra và bỏ vào túi xách trước khi ra về.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 129, Điều 137, Điều 256 và Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 34, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 195 Luật Đất đai 2013. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

1.1. Xác định nhà và đất tọa lạc tại số 24/7 (nay là số 100/7) đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 827344 ngày 22/7/2009, sổ vào sổ cấp GCN: H 32589 của UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị T đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Th ngày 28/10/2015 là thuộc sở hữu của cá nhân bà Nguyễn Thị T.

1.2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị T, bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Th đã được công chứng tại Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa ngày 24/6/2015 (Hợp đồng số công chứng 4112 quyền số 05/2015/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

1.3. Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Th, anh Trần Phi H2, chị Trần Quỳnh A, chị Nguyễn Hoàng Đức Tr phải trả lại nhà và đất tọa lạc tại số 24/7 (nay là số 100/7) đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 827344 ngày 22/7/2009, sổ vào sổ cấp GCN: H 32589 của UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị T đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Th ngày 28/10/2015 cho bà Nguyễn Thị T.

1.5. Bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th số tiền công sức là 451.440.000 đồng.

1.6. Bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th, anh Trần Phi H2 và chị Trần Quỳnh A (những thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn Ch) số tiền công sức mà ông Trần Văn Ch được hưởng là 451.440.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T2 Joseph Treutler về việc: *“Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy phần chỉnh lý tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản”* đối với nhà và đất tọa lạc tại số 24/7 (nay là số 100/7) đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành bản án; nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; phổ biến thủ tục về thi hành án dân sự và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

6. *Kháng cáo:*

Ngày 14/12/2020, bị đơn là bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 10/3/2021, bà Th gửi Đơn kháng cáo bổ sung và một số tài liệu (bản phô tô) kèm theo.

Ngày 16/12/2020, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phương pháp để xác định khoản tiền đền bù công sức mà nguyên đơn phải thanh toán cho bà Th, ông Ch.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bà Nguyễn Thị Th giữ nguyên đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử đã giải thích và tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

7.2. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T phát biểu ý kiến:

Tại Đơn kháng cáo bổ sung, bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên tất cả các giấy tờ liên quan đến căn nhà 24/7 Đường H sau ngày 22/7/2009 đều vô hiệu. Điều đó thể hiện bà Th cũng tự xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị T, bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Th được công chứng tại Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa ngày 24/6/2015 là vô hiệu.

Về việc xác định quyền sở hữu nhà đất số 24/7 Đường H:

Bị đơn không xác định rõ giữa việc cấp nhà và bán hóa giá nhà. Mục đích của việc bà T được cấp nhà ở là mong muốn của lãnh đạo tỉnh và lãnh đạo Sở Văn hóa thông tin Khánh Hòa tạo điều kiện cho bà T có nơi ở ổn định để yên tâm tập luyện. Việc này được tiến hành từng bước, từ bước ban đầu là cho thuê nhà; để thuê được diện tích nhà nhiều hơn đã hướng dẫn bà T đưa thêm người nhà vào ở và sau đó mới tiến hành hóa giá nhà để bán cho bà T. Vì lý do trong thời gian làm thủ tục mua nhà hóa giá, bà T thường đi lưu diễn xa nhà không có điều kiện để thực hiện nên đã ủy quyền cho ông Ch, bà Th làm thủ tục nhưng khi xét duyệt thì Hội đồng xét duyệt đã gạch tên ông Ch, bà Th mà thay vào đó tên của bà T là người được quyền mua nhà. Do đó, bà T mới phải hủy bỏ việc ủy quyền và tự bà T tự làm các thủ tục xin mua hóa giá nhà và kết quả là bà T đã được UBND tỉnh bán hóa giá căn nhà 24/7 Đường H. Điều đó được thể hiện tại Quyết định số 3131/UB ngày 09/12/1993 của UBND tỉnh Khánh Hòa, Hợp đồng mua bán hóa giá nhà ở cấp 3,4 thuộc sở hữu nhà nước ngày 30/12/1993 và sau cùng là Sổ chứng nhận sở hữu nhà ngày 13/4/1994 đều thể hiện cá nhân bà Nguyễn Thị T là người được mua hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H.

Đối với việc bà Th cho rằng nhà đất số 24/7 Đường H là Nhà nước cấp cho gia đình bà; bà Th nhờ bà T đứng tên, ủy quyền cho bà T làm thủ tục mua hóa giá và đứng tên trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà giúp bà Th theo một thỏa thuận “bí mật”. Tuy nhiên, tài liệu mà bà Th cung cấp qua xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thể hiện tài liệu này đã bị sửa chữa so với các tài liệu gốc được lưu trữ tại cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, các tài liệu của bà Th không có giá trị chứng minh. Với các tài liệu, chứng cứ không trung thực, rõ ràng quan điểm của bà Th tại các bản giải trình khi cung cấp các tài liệu, chứng cứ này, cũng như tại phiên tòa đều là không trung thực. Vì vậy, Tòa sơ thẩm không chấp nhận quan điểm phía bị đơn đưa ra là hoàn toàn chính xác.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Th, ông Ch, bà Th1 có công sức đóng góp

trong việc xin mua hóa giá nhà 24/7 Đường H, trong đó dựa trên thời gian công tác, diện tích miễn giảm chính sách khi mua hóa giá nhà mỗi người là 9 m^2 . Từ đó, xác định bà Th, ông Ch mỗi người được hưởng số tiền công sức là $9 \text{ m}^2 \times 50.160.000 \text{ đ/m}^2$ (giá trị đất theo định giá ngày 4/7/2019) = 451.440.000 đồng. Nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là mâu thuẫn, không phù hợp quy định pháp luật và không đúng phạm vi khởi kiện, bởi lẽ:

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; việc xác định công sức đóng góp của các bên thì phải xem xét từ thời điểm giao dịch vô hiệu được xác lập (trong vụ án này là kể từ thời điểm Hợp đồng tặng cho được lập ngày 24/6/2015). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xem xét công sức đóng góp của bà Th, ông Ch trong việc xin miễn giảm chính sách khi mua hóa giá nhà 24/7 Đường H vào thời điểm năm 1993 (22 năm trước khi giao dịch vô hiệu được xác lập). Sự việc này hoàn toàn không liên quan đến việc xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho ngày 24/6/2015 bị tuyên bố vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

Bên cạnh đó, việc xem xét công sức đóng góp của bà Th, ông Ch trong việc xin mua hóa giá nhà 24/7 không phải nội dung nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này; bị đơn cũng không phản tố, không đưa ra yêu cầu về việc xem xét công sức đóng góp của vợ chồng bà Th khi mua hóa giá nhà 24/7 Đường H.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét công sức đóng góp của bà Th, ông Ch trong việc xin mua hóa giá nhà 24/7 Đường H vừa không phù hợp với nguyên tắc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, vừa không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án, không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, khi xem xét giải quyết công sức đóng góp của bà Th, ông Ch khi xin mua hóa giá nhà 24/7 Đường H thì cách tính của Tòa sơ thẩm cũng không đúng, không phù hợp với các tài liệu do Tòa án đã thu thập được. Cụ thể là:

Tại Bản án sơ thẩm xác định diện tích miễn giảm của mỗi người là 9 m^2 . Nhưng tại Phiếu kiểm tra, xét duyệt hồ sơ bán hóa giá nhà của Tổ nghiệp vụ Ban chỉ đạo hóa giá nhà tỉnh Khánh Hòa chỉ xác định % miễn giảm chính sách của 4 người (bà Th, ông Ch, bà Th1, bà T) là $1,8063 \text{ m}^2$, tương ứng với tổng giá trị diện tích miễn giảm chính sách của căn hộ là: $1,8063 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ đ/m}^2 = 372.060$ đồng. Thực tế, sau khi được miễn giảm 372.060 đồng, giá bán hóa giá nhà còn lại là 7.065.410 đồng, bà T đã thanh toán toàn bộ số tiền này.

Theo đó, nếu dựa trên giá trị đất theo biên bản định giá tài sản ngày 04/7/2019 mà Tòa sơ thẩm căn cứ, thì tổng giá trị diện tích được miễn giảm của cả căn hộ (tính tại thời điểm giải quyết vụ án) chỉ là: $1,8063 \text{ m}^2 \times 50.160.000 \text{ đ/m}^2 = 90.604.008$ đồng.

Như vậy, rõ ràng Tòa sơ thẩm đã có sự nhầm lẫn về bản chất sự việc, về giá trị số liệu khi xem xét các tài liệu này, dẫn đến việc tính giá trị công sức của bà Th, ông Ch mỗi người được hưởng 451.440.00 đồng là không đúng bản chất sự việc, áp dụng sai phương pháp tính. Tuy nhiên, nội dung này một lần nữa khẳng định phần quyết định về đền bù công sức đóng góp của bà Th, ông Ch khi xin mua hóa

giá nhà 24/7 Đường H của Bản án sơ thẩm là không đúng, không phù hợp các chứng cứ đã được thu thập. Đồng thời, như đã phân tích trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết phần công sức đóng góp của bà Th, ông Ch trong việc xin mua hóa giá nhà 24/7 Đường H trong vụ án này là không phù hợp quy định, không đúng phạm vi và thẩm quyền. Ngoài ra, căn nhà số 24/7 Đường H đã được gia đình bà Th ở nhiều năm không phải trả bất cứ khoản tiền nào là đã có lợi; bà Th không tu tạo hay đóng góp gì đối với căn nhà trên. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đã có ý kiến nếu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn sẽ tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn một khoản tiền không quá 500.000.000 đồng nhưng bà Th không đồng ý, đó là quyền của bà Th.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

7.3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th phát biểu ý kiến:

Đề nghị Hội đồng xét xử đánh giá khách quan, toàn diện những chứng cứ trong vụ án để xác định căn nhà 24/7 Đường H không phải cấp riêng cho bà T, mà là cấp chung cho 4 người trong gia đình. Việc cấp GCNQSD đất năm 2009 cho bà T do bà T khai bị mất Sổ vàng là gian dối; đồng thời, tại thời điểm này vẫn còn tồn tại 1 hợp đồng tặng cho nhà (giữa bà T cho bà Th1) nên Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc bà T tặng nhà cho bà Th1 và khi bà T đề nghị được cấp GCNQSD đất, bà Th có biết nhưng không có ý kiến gì để xác định đây là tài sản của bà T là không đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng một số tài liệu bà Th cung cấp cho Tòa án bị sửa chữa nhưng không nói rõ đó là những tài liệu nào. Bà Th chỉ cung cấp 1 tài liệu cho Tòa án nhưng đều khớp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào 2 căn cứ để kết luận căn nhà trên cấp cho mình bà T là không khách quan, trong khi tất cả các văn bản của nhà nước không có văn bản nào thể hiện cấp cho mình bà T. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn bỏ sót việc UBND tỉnh Khánh Hòa chỉ phân phối 1 chỉ tiêu nhà cho Sở văn hóa thông tin tỉnh Khánh Hòa, và có quyết định nói rõ phân phối cho gia đình ca sỹ Ngọc Th3. Bà T cũng tự lập bản cam kết thể hiện việc bà T xác nhận căn hộ trên của gia đình và bà T chỉ là người đại diện đứng tên trên giấy tờ. Tại thời điểm đó, đất nước đang khó khăn về chỗ ở nên việc cấp chung cho gia đình bà T là có căn cứ. Do đó, có đủ căn cứ xác định căn nhà trên của gia đình chứ không phải là của một mình bà T.

Đối với việc Tòa án sơ thẩm tính toán công sức cho bị đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Hiện nay bà Th không còn căn nhà nào khác. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Th.

7.4. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã

thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng; thu thập đầy đủ các chứng cứ và đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T nhưng buộc bà T phải thanh toán cho bị đơn bà Nguyễn Thị Th và những người thừa kế của ông Trần Văn Ch khoản tiền công sức mỗi phần 451.044.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà T và kháng cáo của bà Th đều không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 14/12/2020, bị đơn là bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá, xem xét khách quan, toàn diện những chứng cứ và tình tiết của vụ án. Ngày 10/3/2021, bà Th gửi Đơn kháng cáo bổ sung với nội dung cho rằng nhà đất số 24/7 Đường H thuộc sở hữu chung của 4 người (bà Th, ông Ch, bà Th1, bà T) do vợ chồng bà ủy quyền cho bà T đứng tên trên giấy tờ. Do đó, bà Th yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên: (1) Giao nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Nguyễn Thị Th, bà Th có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị phần sở hữu căn nhà cho bà Nguyễn Thị T; (2) hủy GCNQSD đất số AP 827944, số vào sổ H32589 do UBND thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 22/7/2009 và (3) tuyên tất cả các giấy tờ có liên quan đến căn nhà 24/7 Đường H sau ngày 22/7/2009 đều vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th giữ nguyên các nội dung kháng cáo nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về việc xác định quyền sở hữu đối với căn nhà số 24/7 (nay là số 100/7) đường H:

[1.1.1] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của bà T đều trình bày: Bà T tham gia nhà văn hóa thiếu nhi từ năm 10 tuổi; đến năm 1986, bà T được gia nhập vào Đoàn ca múa nhạc HĐ. Quá trình hoạt động văn nghệ, bà T đã giành được nhiều giải thưởng đóng góp cho thành tích phong trào văn hóa, văn nghệ của tỉnh Khánh Hòa nên bà T đã được lãnh đạo UBND tỉnh và lãnh đạo các ngành có liên quan của tỉnh Khánh Hòa quan tâm cho thuê, sau đó bán hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H cho bà T; bà T là người bỏ ra toàn bộ số tiền để mua nhà. Do tính chất công việc của bà T thời điểm đó

thường xuyên đi biểu diễn xa nhà nên ngày 30/9/1992 bà T có văn bản ủy quyền cho vợ chồng bà Th đứng tên mua nhà. Tuy nhiên, sau khi được Tổ nghiệp vụ của Ban chỉ đạo hóa giá nhà xét duyệt cho bà Nguyễn Thị T được mua nhà thì ngày 19/11/1993 bà Th và ông Ch đã lập văn bản xin hủy toàn bộ việc ủy quyền của bà T vào ngày 30/9/1992 nêu trên và bà T trực tiếp thực hiện việc mua căn nhà hóa giá.

Về sự liên quan của vợ chồng bà Th, ông Ch, bà Th1 trong việc thuê nhà, mua hóa giá căn nhà, bà T trình bày: *“Trước đó, tôi được đoàn sắp xếp cho ở 01 phòng trong đoàn ca múa nhạc HĐ và tôi có đưa bà Th lên đó ở vì bà Th không có nhà, sau đó tôi được chuyển sang nhà ở đường TN. Lúc đó, mấy chú bên sở cũng khuyên tôi là muốn kiếm được diện tích đất rộng hơn thì thêm người nhà, sau đó tôi được chuyển qua nhà ở đường L3, rồi được chuyển lại về nhà ở 24/7 Đường H”*. Người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T cũng xác định: *“Vì lúc đó bà T sống độc thân, cùng các chị trong hộ khẩu nên bà T đi đâu thì những người trong hộ gia đình sẽ đi đến sống cùng...”* (bút lục: 672); việc bà T có đưa những người trên vào thủ tục thuê nhà còn một mục đích nữa là để thuê được nhà có diện tích rộng hơn quy định. Đến giai đoạn sau này khi nhà nước bán hóa giá căn nhà cho bà T, Ban chỉ đạo hóa giá nhà cũng đã tính toán đến số năm công tác của những người này để miễn giảm một phần số tiền mua nhà theo quy định tại thời điểm đó chứ không phải là bán nhà cho hộ gia đình như bà Th trình bày.

Về quá trình quản lý, sử dụng căn nhà số 24/7 Đường H và việc cấp GCNQSD đất năm 2009: Bà T trình bày đã trực tiếp quản lý và sử dụng liên tục từ khi được thuê, sau đó được mua hóa giá cho đến khi bà kết hôn với ông T2 vào năm 1997. Vì công việc của ông T2 ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cũng như việc ông bà phải đi về giữa Mỹ và Việt Nam thường xuyên nên bà T đã để lại căn nhà này cho cha bà là cụ Nguyễn X1 ở và bà Th ở cùng để tiện việc chăm sóc cụ Xít. Bà T cũng đã mở và điều hành Công ty TNHH SM tại địa chỉ 24/7 Đường H từ năm 2008. Đến sau này bà T mới giao cho bà Th sử dụng và quản lý căn nhà dùm mình để tiện việc chăm sóc cha và tạo điều kiện cho con trai bà Th mở cửa hàng bán đồ cổ ở đây. Năm 2005, bà T đã thế chấp căn nhà này để vay tiền tại ngân hàng Agribank chi nhánh Diên Khánh. Năm 2009, UBND tỉnh có chủ trương đổi sổ vàng sang sổ đỏ thì bà T có ký giấy tờ và nhờ bà Th làm thủ tục cấp GCNQSD đất.

[1.1.2] Về phía bà Th, tại Bản giải trình vụ việc tranh chấp bất động sản đề ngày 14/6/2019, bản Giải trình đề ngày 10/10/2019 và Đơn phản tố đề ngày 08/9/2020, bà Th trình bày: *“Về nhà 24/7 Đường H: Tôi làm đơn xin cấp nhà theo tiêu chuẩn cán bộ công nhân viên nhà nước với tiêu chuẩn nếu hộ gia đình có 3 người (2 vợ chồng và 1 đứa con) sẽ được cấp nhà 30 m² ở chung cư chợ Đ2. Lúc đó, tôi đã lấy chồng năm 1980 và có 1 đứa con trai tên là Trần Phi H2. Theo tiêu chuẩn nếu hộ khẩu có 5 người sẽ được cấp nhà 60 m² khu Quân Trấn hẻm Đường H và hẻm N4, do đó tôi đã nhập hộ khẩu 2 người em gái là bà Nguyễn Thị Th1 và Nguyễn Thị T (không phải bà ca sĩ Ngọc Th3) và được cấp nhà ngày 15/9/1990. Vì lo chồng tôi đi buôn bán xa nhà có bồ bịch, tôi đã bàn với em tôi bà Nguyễn Thị T*

lúc đó chưa lấy chồng, vẫn còn độc thân đứng tên tài sản cho tôi. Khi nào bà T lấy chồng sẽ sang tên nhà lại cho con của tôi...” (bút lục: 242, 274, 369);

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/11/2020, bà Th trình bày: *“Vợ chồng tôi là cán bộ, có nhiều công sức đóng góp cho Sở Văn hóa thông tin nên tôi làm đơn xin cấp nhà...”*; *“Trong Sổ vàng có ghi là tôi và bà T thỏa thuận tôi đứng tên mua nhà, nhưng sau đó bên đó yêu cầu vợ chồng tôi phải ủy quyền cho bà T để mua nhà”*; *“Vợ chồng tôi có đóng tiền mua nhà... Vì vợ chồng tôi đã ký ủy quyền nên buộc lòng là phải đưa tiền cho bà T” (bút lục: 670).*

Về việc trước khi bà T khởi kiện vụ án, bà Th luôn xác định rằng căn nhà số 24/7 Đường H là nhà của bà T được bà Th giải trình như sau: *“Thỏa thuận giữa tôi và bà T, tôi đã giữ kín và bảo vệ danh dự cho bà T trong suốt 30 năm không nói ra là không phải cấp cho bà T cho người ngoài và các anh chị em của tôi, các cháu trong gia đình tôi và ngay cả 2 đứa con của tôi” (bút lục: 238, 244, 271); “Tất cả mọi người bao gồm người ngoài và người trong gia đình tôi đều cho rằng tài sản là do ông Võ H6 chủ tịch Tỉnh cấp cho bà T. Nhưng tôi đã chứng minh giải trình và kèm theo những chứng cứ theo các mốc thời gian... tài sản không phải cấp cho bà ca sĩ Ngọc Th3” (bút lục: 238); “Bà T khai bà được ông Võ H6 cấp nhà 24/7 Đường H cho một mình bà. Điều này là bịa đặt, không đúng sự thật vì ông Võ H6 đã qua đời ngày 17/7/1990. Tôi là cán bộ thuộc biên chế thuộc Sở Văn hóa thông tin... nên tôi có tiêu chuẩn được cấp đất, cấp nhà cho cán bộ nhân viên theo chủ trương nghị định chính phủ cấp đất, nhà cho CBCNV năm 1990 (đính kèm huy chương Vì sự nghiệp văn hóa...). Tôi nhận Quyết định của UBND tỉnh Khánh Hòa ký ngày 15/9/1990 cấp cho hộ gia đình tôi có tên chồng tôi là chủ hộ. Không phải ông Chủ tịch Võ H6 cấp nhà nào cho ca sĩ Ngọc Th3 như bà T đã khai. Do yêu cầu của chính quyền lúc đó, tôi làm các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để hợp thức hóa căn nhà 24/7 Đường H thành tài sản của gia đình tôi nhưng vì lo chồng tôi đi buôn bán xa sẽ có bồ bịch, tôi thuyết phục chồng tôi và có những thỏa thuận với bà T như tôi đã giải trình trước đây...” (bút lục: 295).*

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th tiếp tục khẳng định do vợ chồng bà là cán bộ thuộc biên chế thuộc Sở Văn hóa thông tin, có đơn xin cấp nhà nên đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp căn nhà số 24/7 Đường H cho hộ gia đình bà vào ngày 15/9/1990. Tuy nhiên khi được hỏi đơn xin cấp nhà được làm thờ thời điểm nào thì bà Th trả lời là không nhớ; bà Th cũng không cung cấp được đơn xin cấp nhà vào thời điểm trước ngày 15/9/1990 như bà Th trình bày.

Về quá trình quản lý, sử dụng căn nhà số 24/7 Đường H, bà Th trình bày: Căn nhà này được gia đình bà ở từ khi được cấp năm 1990, sau đó vợ chồng bà đã xây thêm 1 tầng mái ngói; bà T chưa ở một ngày nào tại căn nhà này. Về GCNQSD đất cấp ngày 22/7/2009, bà Th cho rằng Bà T đã khai báo gian dối để được cấp (vì năm 2007 bà T đã thế chấp Sổ chứng nhận cấp ngày 13/4/1994 để vay tiền tại ngân hàng Agribank chi nhánh Diên Khánh; sau đó, ngày 06/8/2007 bà T đã lập hợp đồng tặng cho nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Th1 và bà Th1 đã mang giấy này về Lào quản lý - bút lục: 232, 233, 235, 241, 317). Tuy nhiên, đối với việc quản lý GCNQSD đất cấp ngày 22/7/2009 thì bà Th trình bày không thống nhất: Khi thì

trình bày được bà T giao cho bà giữ từ năm 2009 (bút lục: 240, 241, 273, 368, 455, 617, 673 và tại phiên tòa phúc thẩm); khi thì bà trình bày được bà T bàn giao giấy tờ gốc và chứng minh nhân dân tại Phòng công chứng ngày 24/6/2015 (bút lục: 232, 235).

[1.1.3] Xem xét các tài liệu, chứng cứ về việc cho thuê, hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Thành phố N cung cấp cho Tòa án thì thấy:

(1) Ngày 31/5/1990, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa có Tờ trình số 923/NĐ/XD gửi UBND tỉnh Khánh Hòa về việc xin phân phối 1 chỉ tiêu nhà ở cho Sở Văn hóa thông tin đề: “*Sở Văn hóa thông tin phân phối lại cho các nhu cầu bức xúc về nhà ở của sở*” (bút lục: 525).

(2) Ngày 14/8/1990, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa ban hành Thông báo số 1511/NĐ/XD về việc “*Tạm cấp căn hộ ở gia đình cho CB.CNV diện tạm cho ở gia đình*”. Tại Thông báo này có ghi: “*UBND tỉnh cấp cho Sở Văn hóa thông tin 01 chỉ tiêu căn hộ, Sở Văn hóa thông tin cấp chỉ tiêu này cho 03 chị em: Ngọc Th3, Ngọc Th, Ngọc Th2 CBCNV của sở. Tập thể lãnh đạo sở nhất trí giao nhà 24/7 Đường H cho 3 chị em Ngọc Th3 để ở gia đình... Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa thông báo mời bà Nguyễn Ngọc Th3 đến Công ty quản lý nhà đất và CTCC để ký hợp đồng thuê nhà ở cho hộ khẩu thường trú là 05 người và nhận ngôi nhà do ông, bà được tạm ở mang biển số 24/7 đường H...*” (bút lục: 523).

(3) Ngày **15/9/1990**, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 1171/UB “*V/v phân phối nhà ở trực tiếp cho Sở Văn hóa thông tin làm nhà ở tập thể cho các ca sĩ*”. Tại Điều 1 có nội dung: “*Nay phân phối nhà ở cho Sở Văn hóa thông tin làm nhà ở tập thể cho các ca sĩ của ngành. Nhà số 24/7 đường H, phường L...*” (bút lục: 521).

(4) Ngày 26/01/1991, Sở Văn hóa thông tin ban hành Quyết định số 28/VHTT “*V/v cấp căn hộ nhà ở gia đình CBNV Sở VHTT (diện nhà đất do Sở Xây dựng quản lý)*” với nội dung: “*Căn cứ vào Quyết định số 1171/UB ngày 15/9/1990 của UBND tỉnh Khánh Hòa và tinh thần biên bản cuộc họp của Hội đồng phân phối nhà ở Sở VHTT, quyết định:*

Điều 1: Nay phân phối căn hộ nhà ở gia đình số 24/7 đường H,

Diện tích sử dụng chính: 28m² - Diện tích sử dụng phụ: 12m²

cho gia đình ca sĩ Ngọc Th3 là CBCNV Đoàn ca múa nhạc HĐ (gia đình có 05 khẩu)... ” (bút lục: 520).

(5) Ngày 30/5/1991, bà T và bà Th làm đơn xin sửa chữa nhà ở 24/7, được Giám đốc Sở VHTT xác nhận ngày 31/5/1991 (bút lục: 526). Ngày 21/01/1992, Sở Xây dựng có Tờ trình số 145/NH/XD “*v/v xin ý kiến giải quyết kí hợp đồng thuê nhà 24/7 Đường H và cấp giấy phép cải tạo mở rộng diện tích*”, được UBND tỉnh Khánh Hòa đồng ý. Trên cơ sở đó, ngày 27/01/1992 Sở Xây dựng ban hành Thông báo số 196/XD/NĐ “*V/v hướng dẫn thủ tục giao nhận thuê căn hộ 24/7 Đường H, Thành phố N*” với nội dung: “*mời bà Nguyễn Thị T đến Phòng quản lý nhà đất Sở*

xây dựng để được hướng dẫn lần thủ tục thuê nhà ở cho hộ khẩu thường trú của gia đình là 05 người...” (bút lục: 570).

(6) Tại bản “Hợp đồng thuê nhà” số 06 ND-ND được lập giữa ông Cao Kim Q1 đại diện Sở nhà đất Phú Khánh và bà Nguyễn Thị T, cán bộ làm việc tại Đoàn ca nhạc HD lập ngày 30/01/1992 thể hiện bà T thuê căn nhà số 24/7 đường H, với mục đích: *“Nhà cho thuê để ở gia đình... Không được tự ý tăng nhập thêm hộ khẩu”* từ ngày 01/01/1992 (bút lục: 304, 568).

(7) Ngày 30/9/1992, bà Nguyễn Thị T lập Giấy ủy quyền với nội dung: *“Căn nhà số 24/7 Đường H mà Sở Văn hóa thông tin tỉnh có phân phối cho gia đình tôi năm 1990. Quyết định phân phối mang tên tôi, cùng với tôi còn có anh chị em trong gia đình. Nay có chủ trương hóa giá nhà, vì điều kiện bản thân không thể đứng tên mua căn nhà được nên tôi làm giấy ủy quyền lại cho chị tôi là Nguyễn Thị Th và anh rể là Trần Văn Ch đứng tên mua để thuận tiện trong sinh hoạt và sửa chữa sau này. Cùng đứng tên ủy quyền với tôi còn có chị Nguyễn Thị Th1 là người chị cùng trong gia đình cũng đồng ý để cho chị Th và anh Ch đứng tên mua. Sau này Sở xây dựng cấp hữu chủ cho chị Th và anh Ch, chúng tôi không khiếu nại hoặc tranh chấp gì”*. Cuối Giấy ủy quyền này có chữ ký của bà T và của bà Th (không có chữ ký của ông Ch và bà Th1), có xác nhận của Phòng Công chứng nhà nước tỉnh Khánh Hòa (bút lục: 529).

(8) Cùng ngày 30/9/1992, bà Th và ông Ch ký “Đơn mua hóa giá nhà ở” đối với căn nhà số 24/7 Đường H. Trong Đơn có khai tổng số hộ khẩu gồm 06 người, có 04 CB.CNV (bút lục: 528).

(9) Tại sổ Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 24/7 Đường H ngày 16/6/1993 thể hiện bên cho thuê nhà là Công ty quản lý và kinh doanh nhà (do ông Cao Kim Q1, Giám đốc); **bên thuê nhà là bà Nguyễn Thị T** (Đoàn CN HD). Tại Phụ lục I (Các thành viên trong hợp đồng thuê nhà) gồm có: Trần Văn Ch (chủ hộ), Nguyễn Thị Th (vợ), Trần Phi H2 (con), Nguyễn Thị Th1 (em) và Nguyễn Thị T (em) (bút lục: 312-315).

(10) Tại Phiếu kiểm tra, xét duyệt hồ sơ bán hóa giá nhà của Tổ nghiệp vụ BCD hóa giá nhà tỉnh lập ngày 14/7/1993 thể hiện nội dung: *“Nhà 24/7 đường H do Nguyễn Thị Th và chồng là Trần Văn Ch đứng đơn xin mua (được cam kết của 2 em theo Giấy ủy quyền lập ngày 30/9/1992 đã được công chứng)”*; diện tích xét miễn giảm chính sách 04 người (Th + Ch + Th2 + Th3), mỗi người 9 m² nhân với tỷ lệ % được miễn giảm của 4 người với tổng diện tích miễn giảm của căn hộ là 1,8603 m²; giá trị miễn giảm chính sách của căn hộ là 372.000 đồng. Tại phần “Xét duyệt của B.C.Đ hóa giá nhà ở tỉnh” vào ngày 08/8/1993 ở cuối Phiếu kiểm tra này, Ban chỉ đạo đã gạch tên người mua Nguyễn Thị Th và Trần Văn Ch, thay vào đó là tên Nguyễn Thị T được mua căn nhà 24/7 Đường H với giá 7.065.410 đồng (bút lục: 555-558).

(11) Ngày 19/11/1993, bà Nguyễn Thị Th và ông Trần Văn Ch có “Đơn xin rút lại Giấy ủy quyền tiếp tục đứng tên mua hóa giá và sở hữu chủ” với nội dung: *“Nguyên hiện nay, chúng tôi có đơn xin mua hóa giá căn hộ 24/7 Đường H, Phường L, Thành phố N. Căn hộ này do Sở Văn hóa thông tin phân phối cho gia*

đình ca sĩ: Ngọc Th3 (Nguyễn Thị T) do cô Nguyễn Thị T đứng tên trong hợp đồng. Ngày 29/9/1992 gia đình đã thỏa thuận ủy quyền của cô Nguyễn Thị T cho vợ chồng anh chị là Nguyễn Thị Th và Trần Văn Ch đứng tên mua hóa giá nhà và quyền sở hữu nhà sau khi mua. Nhưng nay chúng tôi thỏa thuận hủy toàn bộ nội dung giấy ủy quyền đã được công chứng ngày 30/9/1992. Đồng thời để cho cô Nguyễn Thị T đứng tên mua hóa giá nhà và đứng tên quyền sở hữu trong Sổ chủ quyền căn hộ 24/7 Đường H, Phường L, Thành phố N sau khi mua hóa giá xong. Chúng tôi hoàn toàn tự nguyện và làm đơn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung lá đơn này...”. Đơn được chứng nhận của Phòng công chứng nhà nước tỉnh Khánh Hòa ngày 19/11/1993 với nội dung: “Bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị T... đã thỏa thuận nội dung giấy này và ký tên ở trang bên trước mặt tôi. **Các bà có tên trên thừa nhận nội dung giấy ủy quyền đã lập và được Phòng công chứng Nhà nước tỉnh Khánh Hòa thị thực ngày 30/9/92 là không còn giá trị**” (bút lục: 527).

(12) Ngày 25/11/1993, bà Nguyễn Thị T lập “Giấy cam kết” với nội dung: “Nguyên năm 1991, gia đình chúng tôi gồm có 4 người được UBND tỉnh và Sở Văn hóa thông tin phân phối căn hộ 24/7 Đường H... cho gia đình chúng tôi gồm: Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị Th1, Nguyễn Thị T, Trần Văn Ch. Nay gia đình chúng tôi làm đơn mua hóa giá nhà, gia đình chúng tôi gồm: Nguyễn Thị Th, Trần Văn Ch đồng ý ủy quyền cho tôi đứng tên mua hóa giá, riêng trường hợp của Nguyễn Thị Th1, do điều kiện đang công tác xa và ở bên Lào, do vậy không có mặt trong cam kết ủy quyền nói trên được. Tôi xin cam kết: Cả gia đình chúng tôi gồm có 3 người: Nguyễn Thị Th, Trần Văn Ch, Nguyễn Thị Th1 đều đồng ý với bản cam kết ủy quyền mà chúng tôi đã lập. Nếu sau này chị Th2 có sự bất đồng gì về nội dung cam kết ủy quyền trên, gia đình chúng tôi, cá nhân tôi và chị Nguyễn Thị Th1 đồng chấp nhận sự phân xử theo luật định chung của pháp luật về căn nhà 24/7 - Đường H nói trên”. Giấy cam kết được bà Nguyễn Thị T ký tên dưới mục “Người được ủy quyền - cam kết” (không có chữ ký của bà Th, ông Ch); được Phòng Công chứng nhà nước tỉnh Khánh Hòa chứng nhận ngày 26/11/1993 (bút lục: 192,553).

(13) Ngày 09/12/1993, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 3131/UB “V/v bán hóa giá nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước” đối với nhà số 24/7 đường H có nội dung: “Xét hồ sơ bán hóa giá nhà ở do tổ hóa giá lập ngày 8.8.1993 và tờ trình số 3175/XD-HG ngày 24/11/2013 của Sở xây dựng Khánh Hòa”..., quyết định: “Điều 1. Nay bán hóa giá căn nhà số 24/7 đường H, phường L, thành phố N **cho ông, bà Nguyễn Thị T...** Giá căn nhà là 7.065.410,0 đồng” (bút lục: 309, 551).

(14) Tại bản “Hợp đồng mua bán hóa giá nhà ở cấp 3,4 thuộc sở hữu nhà nước” số 1170/BHG lập ngày 30/12/1993 thể hiện có nội dung:

“... Căn cứ đơn của bà Nguyễn Thị T đề ngày 30-9-1992 tự nguyện xin mua căn nhà số 24/7 đường H...

- Căn cứ Quyết định số 3131/UB ngày 09/12/1993 của UBND tỉnh Khánh Hòa về bán hóa giá nhà số 24/7 đường H...

BÊN BÁN: Ông Cao Kim Q1 là Giám đốc Công ty quản lý và KD nhà đại diện.

BÊN MUA: Bà Nguyễn Thị T, sinh 1969, CMND số 220897619...

Điều 1. Chỉ định căn nhà mua bán: Số 24/7 Đường H - N...

Điều 2. Giá căn nhà được thỏa thuận là: 7.065.410 đồng...

Điều 3. Bên mua cam kết trả hết một lần, được giảm 706.541 đồng. Thực trả 6.358.869 đ,00.

Điều 5. Hai bên thừa nhận hợp đồng này chỉ xác định việc mua bán nhà cửa (việc sử dụng đất theo qui định luật đất đai).

- Sau khi được cấp giấy chứng nhận sở hữu. Chủ sở hữu nhà ở có quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành...” (bút lục: 531-534).

(15) Tại “Sổ chứng nhận sở hữu nhà” số 309/94/CNSHN/HG của Sở Xây dựng Khánh Hòa cấp ngày 13/4/1994 (bút lục: 32-45) thể hiện: Sở Xây dựng Khánh Hòa chứng nhận bà Nguyễn Thị T “*Là chủ sở hữu căn, ngôi nhà số 24/7 đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Thuộc hình thức sở hữu: Hóa giá (điều chỉnh DT)*”. Tại mục 4 có nội dung:

“4- Văn bản liên quan về sở hữu căn ngôi nhà (do CSH xuất trình để chứng minh - Sở Xây dựng lưu giữ sau khi cấp sổ chứng nhận sở hữu nhà):

- Hợp đồng thuê nhà số 06-HĐ/NĐ ngày 30/01/1992 giữa Công ty QLKD nhà với bà Nguyễn Thị T + Giấy phép xây dựng số 2343/QH/XD ngày 14/11/1992 của Sở XD Khánh Hòa + Bản vẽ thiết kế;

- Giấy ủy quyền của bà T cho bà Th v/v đồng ý để bà Th đứng tên mua HG;

- Đơn xin mua HG do ông bà Nguyễn Thị Th lập;

- Giấy cam kết của bà T lập ngày 25/11/1993 + Đơn xin rút lại giấy ủy quyền của bà Th + bà T;

- Phiếu kiểm tra xét duyệt hồ sơ do BCD hóa giá lập ngày 08.8.1993;

- Hợp đồng mua bán HG nhà số 24/7 Đường H giữa Công ty QLKD nhà với bà Nguyễn Thị T;

- Trước bạ ngày 06/01/1994 tại Cục Thuế KH (theo Thông báo số 3269/XD/HG ngày 9/12/1993 của Sở XD Khánh Hòa”.

Tại trang cuối của Sổ chứng nhận này còn có “*Lược đồ hiện trạng nhà*” thể hiện căn nhà của bà T được mua hóa giá là nhà 02 tầng, mái ngói, 06 phòng.

(16) Ngoài ra, trong các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Thành phố N cung cấp còn có:

- 04 “Giấy chứng nhận mức lương và thời gian công tác (Để xét chính sách miễn giảm trong mua hóa giá nhà ở)” lập vào tháng 10/1992 của: Bà Nguyễn Thị Th (Cán bộ Nhà Văn hóa trung tâm tỉnh); ông Trần Văn Ch (Công nhân viên Đoàn ca múa nhạc HĐ); bà Nguyễn Thị Th1 (Kế toán Đoàn ca múa nhạc HĐ) và bà Nguyễn Thị T (Diễn viên Đoàn ca múa nhạc HĐ). Đối chiếu với nội dung Phiếu kiểm tra, xét duyệt hồ sơ bán hóa giá nhà của Tổ nghiệp vụ BCD hóa giá nhà tỉnh lập ngày 14/7/1993 tại tiểu mục (10) nêu trên thì 04 Giấy chứng nhận này là cơ sở

để xét diện tích miễn giảm chính sách đối với căn hộ 24/7 đường H khi bán hóa giá.

- 02 thư tay: 01 thư không ghi rõ tên đề ngày 06/12 và 01 thư tay của ông Uy Kim H2 đề ngày 19/12/1989 (bút lục: 546, 547).

[1.1.4] Trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Th1 (là em bà Th, chị bà T và là người có tên trong quá trình giao dịch thuê, mua nhà) và bà Nguyễn Thị Th2 (là em bà Th và là chị bà T), kết quả:

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 18/11/2019, bà Th1 trình bày: Bà được biết căn nhà số 24/7 Đường H do Nhà nước hóa giá cho bà T; bà xác định không liên quan đến nhà đất số 24/7 đường H nên không yêu cầu Tòa án xác định quyền lợi của bà đối với nhà đất này. (bút lục: 509, 511). Tại Bản tự khai ngày 02/11/2018, bà Th2 trình bày: Từ năm 1988, bà T có nhờ vợ chồng bà đến ở và trông giúp căn nhà ở đường TN “do bác H6 - UBND tỉnh cấp cho em bà là ca sĩ Th3”; sau đó năm 1990, bác H6 lại cấp cho Th3 căn nhà tại Đường L3 và đến năm 1992, vợ chồng bà lại chuyển đến căn nhà số 24/7 Đường H. Đến năm 1995, vợ chồng bà mua nhà ở riêng và giao trả lại nhà đất cho bà T (bút lục: 508).

[1.1.5] Thực hiện yêu cầu cung cấp thông tin của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, ngày 01/6/2021 UBND phường L có Văn bản số 622/UBND cung cấp: “Kể từ năm 1992 đến nay, căn nhà tại địa chỉ số 24/7 (nay là số 100/7) Đường H do bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng từ năm 1992 đến ngày 24/6/2015 và bà Nguyễn Thị Th là chủ sử dụng từ ngày 25/6/2015 đến nay...; cụ Nguyễn X1 (là cha các đương sự) trong thời gian từ năm 2007 đến khi chết (2017) có ở tại căn nhà trên. Theo hồ sơ được Chi nhánh Thành phố N cung cấp kể từ năm 1993 đến nay có ông Trần Văn Ch; bà Nguyễn Thị Th; ông Trần Phi H2; bà Nguyễn Thị Th1 và bà T đăng ký thường trú tại căn nhà trên”.

[1.1.6] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

(1) Việc bà Th trình bày vợ chồng bà là cán bộ thuộc biên chế thuộc Sở Văn hóa thông tin, bà được tặng thưởng Huy chương Vì sự nghiệp văn hóa, có đơn xin cấp nhà theo tiêu chuẩn cán bộ công nhân viên nhà nước nên đã được UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành quyết định vào ngày 15/9/1990 cấp căn nhà số 24/7 Đường H cho hộ gia đình bà là không có cơ sở, bởi vì: Bà Th không cung cấp được đơn xin cấp nhà trước thời điểm ngày 15/9/1990; Quyết định số 1171/UB ngày 15/9/1990 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành mà bà Th giao nộp cho Tòa án (bút lục: 191) là bản phô tô, có dấu hiệu bị sửa chữa và ghi thêm, nội dung sửa chữa và ghi thêm không phù hợp với nội dung của Quyết định này (bản gốc Quyết định số 1171/UB được mô tả cụ thể tại tiểu mục (3) mục [1.1.3] nêu trên); Huy chương “Vì sự nghiệp văn hóa quần chúng” mà bà Th được khen tặng ngày 20/01/1999 là sau khi đã thực hiện xong việc mua hóa giá nhà một thời gian dài.

(2) Đối với lời trình bày của bà Th về việc thỏa thuận để bà T đứng tên trên giấy tờ mua hóa giá nhà là vì lo chồng bà đi buôn bán xa sẽ có bồ bịch, khi nào bà

T đi lấy chồng sẽ sang tên nhà lại cho con của bà thì: Chồng bà Th là ông Trần Văn Ch đã chết vào năm 1995 (ngay sau khi bà T được cấp “Sổ vàng” 1 năm) và bà T lấy chồng từ năm 1997 nên việc bà Th đưa ra lý do này là không có cơ sở thuyết phục. Tuy nhiên, lời trình bày trên của bà Th kết hợp với 02 chữ ký tại “Đơn mua hóa giá nhà ở” đề ngày 30/9/1992 (bút lục: 528) và “Đơn xin rút lại Giấy ủy quyền...” đề ngày 19/11/1993 (bút lục: 527) thể hiện nét ký của ông Ch tại 02 văn bản trên hoàn toàn khác nhau; cùng với các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự như đã nêu ở trên thì có đủ cơ sở xác định ông Trần Văn Ch không có tham gia bất cứ một giao dịch nào có liên quan đến việc thuê nhà, cũng như mua hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H.

(3) Đối với lời trình bày của bà Th là đã giữ kín, không nói ra cho người ngoài và các thành viên trong gia đình biết sự việc “nhà không phải cấp cho bà T” để bảo vệ danh dự cho bà T trong suốt 30 năm thì không được bà T thừa nhận. Tuy nhiên, lời trình bày này của bà Th cũng là một trong những căn cứ để chứng minh lời trình bày của các thành viên trong gia đình bà Th, bà T, trong đó có bà Th1, bà Th2 từ trước đến nay đều xác định căn nhà số 24/7 Đường H là của cá nhân bà T được mua hóa giá là hoàn toàn có cơ sở.

(4) Căn cứ vào nội dung thư tay của ông Uy Kim H2 đề ngày 19/12/1989: *“K/gửi anh Sơn: Trường hợp gia đình cô Th + Th3. Anh H6 có nói với tôi nhưng o có đơn cụ thể... Nghe nói anh H6 có biên thư cho các anh g/q chỗ ở tạm cho mấy cô Th3 + Th. Về vấn đề này, anh có ý kiến cụ thể nêu đề xuất g/q ra sao về ý kiến a.H6. Đề nghị anh trao đổi và cùng bàn biện pháp giải quyết với Sở Xdựng để tôi có cơ sở báo cáo, giải quyết cụ thể...”* (bút lục: 456) và thư tay (không rõ tên, đề ngày 06/12) có nội dung: *“Các đc Ngọc S, Thế K & các ĐC: Nghe tình hình gia đình của Th + Th3 nhiều rắc rối, kg ổn định để tập luyện - Nếu Sở có nơi thu xếp đc cho chị em Th, Th3 có nơi ở đc thì thu xếp (nghe có nhà của Triệu Fong?) cho chị em nó ở, sau đó tôi sẽ bàn với Sở Xdựng FFối lại chỉ tiêu bù cho Sở VH&TT..”* (bút lục: 457); đồng thời xem xét quá trình cống hiến cho phong trào văn hóa, văn nghệ của bà T trong thời gian từ năm 1981 đến năm 1997 (theo Vi bằng số 318/2021/VB-TPLHĐ ngày 10/6/2021 do người đại diện của nguyên đơn giao nộp và các trang tin về ca sĩ Ngọc Th3 hiện đăng tải trên mạng xã hội); cũng như các thủ tục cho thuê nhà, mua hóa giá nhà đều ghi: *“mời bà Nguyễn Ngọc Th3”, “cho gia đình ca sĩ Ngọc Th3 là CBCNV Đoàn ca múa nhạc HĐ”, “bán hóa giá căn nhà số 24/7 đường H... cho bà Nguyễn Thị T...”* thì có đủ căn cứ xác định:

- Trước năm 1997, bà Th và bà T cùng công tác tại Sở Văn hóa thông tin Khánh Hòa, do bà T là ca sĩ nổi tiếng, có nhiều thành tích đóng góp cho phong trào văn hóa văn nghệ của tỉnh nên bà T đã được một số đồng chí lãnh đạo UBND tỉnh (trong đó có ông Võ H6 - nguyên Chủ tịch UBND tỉnh), lãnh đạo Sở Xây dựng và lãnh đạo Sở Văn hóa thông tin quan tâm, tạo điều kiện cho thuê nhà để ở; sau đó, hóa giá nhà cho thuê thuộc sở hữu của Nhà nước bán cho bà T.

- Trong giai đoạn thuê nhà (mà phía bị đơn đã nhầm lẫn là được cấp nhà), để được thuê nhà có diện tích lớn hơn 30 m² thì bà T đã kê khai thêm người theo hướng dẫn là gia đình gồm có 05 người: ông Ch, bà Th, anh H2, bà Th1 và bà T

(thể hiện tại Thông báo số 1511/NĐ/XD ngày 14/8/1990 của Sở Xây dựng; Quyết định số 28/VHTT ngày 26/01/1991 của Sở Văn hóa thông tin; Sổ Hợp đồng thuê nhà ngày 16/6/1993).

- Đến khi có chủ trương hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H, do phải thường xuyên đi lưu diễn xa nhà nên ngày 30/9/1992 bà T có lập Giấy ủy quyền cho bà Th và ông Ch đứng tên mua hóa giá; cùng ngày 30/9/1992, bà Th và ông Ch làm “Đơn mua hóa giá nhà ở”, trong Đơn có khai tổng số hộ khẩu 06 người, có 04 cán bộ công nhân viên. Tuy nhiên, sau khi Tổ nghiệp vụ của Ban chỉ đạo hóa giá nhà tỉnh Khánh Hòa xét duyệt ngày 14/7/1993 với diện tích xét miễn giảm chính sách 04 người (gồm bà Th, ông Ch, bà Th1, bà T), giá trị miễn giảm 372.000 đồng và ngày 08/8/1993 Ban chỉ đạo hóa giá nhà chính thức xét duyệt cho bà Nguyễn Thị T được mua căn nhà 24/7 Đường H với giá 7.065.410 đồng thì ngày 19/11/1993 bà Th, ông Ch đã lập văn bản xin hủy toàn bộ việc ủy quyền của bà T vào ngày 30/9/1992 nêu trên và bà T trực tiếp thực hiện việc mua nhà hóa giá. Việc xét duyệt cho bà Nguyễn Thị T được mua căn nhà hóa giá và chính sách miễn giảm giá trị căn nhà cho những người cùng trong hộ là bảo đảm đúng các quy định tại Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29/4/1992 và Thông tư số 08/BXD-ĐT ngày 18/8/1992 của Bộ Xây dựng về “Hướng dẫn thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng Bộ trưởng về việc hoá giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị”.

- Căn cứ vào các tài liệu trên, ngày 09/12/1993 UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 3131/UB “V/v bán hóa giá nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước”; ngày 30/12/1993, Công ty quản lý và Kinh doanh nhà lập “Hợp đồng mua bán hóa giá nhà ở cấp 3,4 thuộc sở hữu nhà nước” số 1170/BHG với nội dung bán hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H đều cho đích danh bà Nguyễn Thị T với giá 7.065.410,0 đồng. Và cuối cùng là ngày 13/4/1994, bà T được Sở Xây dựng Khánh Hòa cấp “Sổ chứng nhận sở hữu nhà” số 309/94/CNSHN/HG đối với nhà số 24/7 Đường H; tại mục 4 của Sổ chứng nhận sở hữu nhà có ghi đầy đủ các văn bản liên quan về sở hữu căn ngôi nhà, trong đó có Giấy cam kết của bà T lập ngày 25/11/1993, Đơn xin rút lại giấy ủy quyền của bà Th + bà T, Phiếu kiểm tra xét duyệt hồ sơ do BCD hóa giá lập ngày 08/8/1993...

(5) Như vậy, có đủ căn cứ kết luận: Việc UBND tỉnh Khánh Hòa bán hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H là một thủ tục khác với việc cấp (phân phối) nhà cho Sở Văn hóa thông tin để Sở Văn hóa thông tin cấp (phân phối) lại cho cán bộ nhân viên với hình thức cho thuê. Ban đầu, gia đình bà Th, bà T được tạo điều kiện cho thuê nhà “để giải quyết yêu cầu cấp bách” và cho ca sỹ Ngọc Th3 có điều kiện “ổn định để tập luyện” là đúng với chủ trương của lãnh đạo UBND, lãnh đạo Sở Văn hóa thông tin Khánh Hòa. Tiếp theo đó, khi có chủ trương hóa giá nhà thì hầu hết việc giao dịch về việc nhận chuyển nhượng căn nhà hóa giá chỉ có bà T thực hiện (ông Ch và bà Th có đơn xin mua nhà hóa giá là do được bà T ủy quyền, được thể hiện rõ tại giấy ủy quyền và tại mục 4 “Sổ chứng nhận sở hữu nhà”; còn bà Th1 thì ở bên Lào, không có mặt tại Việt Nam). Việc trong các giấy tờ, thủ tục có tên ông Ch, bà Th, bà Th1, anh H2 là để nhằm mục đích có đủ điều kiện được thuê nhà có diện tích trên 30 m² và được miễn giảm số tiền phải nộp khi hóa giá căn nhà. Điều này được thể hiện rõ tại phần phê duyệt của Ban chỉ đạo hóa giá nhà là đã phải

gạch tên ông Ch, bà Th, thay vào đó là bà T mới đúng đối tượng mua nhà. Theo đó, tại Quyết định bán hóa giá nhà và tại Sổ chứng nhận sở hữu nhà chỉ ghi đích danh tên bà Nguyễn Thị T. Đối với việc nộp tiền mua hóa giá, bà Th cho là đã đưa tiền cho bà T nhưng bà Th không có căn cứ nào để chứng minh. Do đó, có đủ căn cứ xác định căn nhà số 24/7 Đường H thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T kể từ thời điểm bà T được cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 13/4/1994. Việc bà Th kháng cáo cho là UBND tỉnh Khánh Hòa cấp căn nhà căn nhà số 24/7 Đường H cho hộ gia đình bà vào ngày 15/9/1990, bà T chỉ có một phần quyền sở hữu là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu hủy GCNQSD đất số AP 827944, số vào sổ H32589 của UBND thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 22/7/2009 thì thấy:

Tại Quyết định số 3131/UB ngày 09/12/1993 của UBND tỉnh Khánh Hòa “V/v bán hóa giá nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước”; “Sổ chứng nhận sở hữu nhà” số 309/94/CNSHN/HG của Sở Xây dựng Khánh Hòa cấp ngày 13/4/1994 và bản “Hợp đồng mua bán hóa giá nhà ở cấp 3,4 thuộc sở hữu nhà nước” số 1170/BHG lập ngày 30/12/1993 đều thể hiện: Bà T được mua hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H. Riêng về đất thì tại Điều 5 của bản “Hợp đồng mua bán hóa giá nhà ở cấp 3,4 thuộc sở hữu nhà nước” đã ghi rõ: *“Hai bên thừa nhận hợp đồng này chỉ xác định việc mua bán nhà cửa (việc sử dụng đất theo qui định luật đất đai). Quy định này là hoàn toàn phù hợp với nội dung tại Điều 31 Pháp lệnh về nhà ở ngày 06/4/1991: “... Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai” và theo quy định tại Điều 17 của Luật Đất đai năm 1987: “Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó”* thì sau khi bà T được cấp “Sổ chứng nhận sở hữu nhà”, bà T đã được nhà nước công nhận được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó.

Đến năm 2009 bà T làm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất, mặc dù vào thời điểm này thì “Sổ chứng nhận sở hữu nhà” được bà T giao cho bà Th1 giữ tại Lào nên sự việc bà T khai báo mất sổ là không đúng. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu về mua nhà hóa giá như đã nêu tại mục [1.1.3], kết quả phân tích tại mục [1.1.6] và thủ tục cấp GCNQSD đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Thành phố N cung cấp cho Tòa án thì có đủ căn cứ xác định việc UBND thành phố N cấp GCNQSD đất số AP 827344, số vào sổ cấp GCN: H 32589 ngày 22/7/2009 cho bà Nguyễn Thị T là đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu hủy GCNQSD đất số AP 827944 của UBND thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 22/7/2009 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu tuyên tăt cả những giấy tờ liên quan đến căn nhà 24/7 Đường H sau ngày 22/7/2009 đều vô hiệu thì thấy:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định những giấy tờ liên quan đến nhà đất số 24/7 Đường H sau ngày 22/7/2009 và có liên quan đến việc giải quyết vụ án gồm có: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị T, bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Th được công chứng tại Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa ngày 24/6/2015 và phần xác nhận những thay đổi sau khi cấp GCNQSD đất (nội dung biến động) ngày 28/10/2015 tại GCNQSD đất của UBND thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 22/7/2009. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo kết quả phân tích tại mục [1.1.6] nêu trên đã xác định nhà đất số 24/7 Đường H là của bà Nguyễn Thị T do được mua hóa giá vào năm 1994.

Căn cứ vào nội dung các Vi bằng số 699/VB-TPL, 1135/VB-TPL do các Văn phòng Thừa phát lại lập ghi nhận nội dung thư điện tử (email) của cháu Trần Quỳnh A gửi bà T và ông T2; vi bằng số 1105/VB-TPL ghi nhận nội dung tin nhắn của bà Th gửi Group Gia Nguyen và ghi nhận nội dung tin nhắn của bà Th gửi đến số điện thoại 0988098688 của bà T; lời trình bày của bà Th tại Biên bản đối chất ngày 16/10/2019: *“tôi thừa nhận việc nhờ con gái Quỳnh A nên tôi mới có cơ hội yêu cầu bà T trả lại nhà đất cho tôi”* (bút lục: 617); nội dung tại Giấy bảo lãnh tài chính của bà Th ngày 30/6/2015 thể hiện bà Th sử dụng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của căn nhà tại địa chỉ 24/7 Đường H để bảo lãnh tài chính cho Trần Quỳnh A được đi theo chương trình của Câu lạc bộ bóng chày thiếu niên Hà Nội tổ chức tại Mỹ và lời trình bày của bà Th tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/11/2020: *“Con tôi đi du lịch cùng đội bóng chày sang Mỹ nên cần có giấy tờ bảo lãnh tài chính”* thì có đủ căn cứ xác định:

Lời trình bày của bà T là muốn giúp đỡ cháu gái Trần Quỳnh A thực hiện được ước mơ du học của mình, đã tạo điều kiện cho Quỳnh A được đi Mỹ cùng Đoàn bóng chày và giúp đỡ Quỳnh A trong việc chứng minh tài chính để xin visa đi Mỹ nên ngày 24/6/2015 bà T lập hợp đồng tặng cho nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Nguyễn Thị Th không phải là cho thật mà chỉ là “Hợp đồng giả cách” với mục đích giúp bà Th chứng minh năng lực tài chính để cho cháu Quỳnh A đi Mỹ là đúng với ý chí của bà T khi lập hợp đồng.

Lời trình bày của bà Th về việc giữa bà và bà T có sự thỏa thuận riêng khi mua hóa giá nhà là sau này bà T trả nhà lại cho con bà Th nhưng bà Th không có chứng cứ nào để chứng minh và không được bà T thừa nhận. Mặc dù vậy, bà Th đã tự cho là vợ chồng bà được UBND tỉnh ban hành quyết định cấp nhà vào ngày 15/9/1990; trong quá trình thực hiện các thủ tục mua hóa giá nhà thì bà Th đã cùng bà T kê khai hồ sơ, lập các giấy ủy quyền, cam kết và bà Th cũng cho rằng có góp tiền để bà T mua hóa giá căn nhà nên bà Th đã tự xác định gia đình mình có quyền sở hữu phần lớn căn nhà. Do đó, có đủ căn cứ xác định khi bà T lập hợp đồng tặng cho nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Th với mục đích giúp bà Th chứng minh năng lực tài chính để cho cháu Quỳnh A đi Mỹ thì bà Th sử dụng cơ hội này để tự làm thủ tục chỉnh lý, sang tên cho bà mà không được sự đồng ý của bà T.

Ngoài ra, tại Bản tự khai ngày 02/11/2018, bà Nguyễn Thị Th2 khẳng định: *“năm 2015... để giúp cháu Quỳnh A chứng minh tài chính, em Th3 đã phải cho mẹ*

của Quỳnh A là chị Nguyễn Thị Th mượn 2 căn nhà ở địa chỉ 24/7 Đường H và số 39 Đường L2 để chị Th sử dụng làm tài sản chứng minh cho cháu Quỳnh A đi xin visa đi Mỹ... chứ không phải là em Nguyễn Thị T tặng cho như lời chị Th đã nói. Tôi còn được biết là sau đó chị Th đã lên lút bán đứt căn nhà số 39 Đường L2, N và bây giờ còn có ý định không trả lại căn nhà 24/7 Đường H, N cho em Th3” (bút lục: 508).

Như vậy, có đủ căn cứ kết luận: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Th được công chứng ngày 24/6/2015 là không đúng với ý chí của các bên khi ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng nêu trên vô hiệu do giả tạo là đúng quy định tại các Điều 123, 129, 137, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo đó, phần xác nhận nội dung biến động ngày 28/10/2015 tại GCNQSD đất của UBND thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 22/7/2009 với nội dung tặng cho bà Nguyễn Thị Th là không đúng pháp luật. Căn cứ vào quy định tại các Điều 95, 195 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Tòa án không cần phải tuyên hủy phần xác nhận nội dung biến động ngày 28/10/2015 tại GCNQSD đất nêu trên mà căn cứ vào bản án này, bà T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền (Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường) để đăng ký điều chỉnh lại biến động hoặc đề nghị cấp lại GCNQSD đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Và như vậy, mặc dù về lý do bà Th kháng cáo đối với nội dung trên là xuất phát từ việc bà cho rằng nhà đất này được cấp cho hộ gia đình, UBND thành phố N cấp GCNQSD đất số AP 827344 ngày 22/7/2009 cho bà Nguyễn Thị T không đúng pháp luật thì đã không được Hội đồng xét xử chấp nhận (theo kết quả phân tích tại mục [1.1.6] và [1.2]); tuy nhiên về yêu cầu cụ thể: “tuyên tất cả những giấy tờ liên quan đến căn nhà 24/7 Đường H sau ngày 22/7/2009 đều vô hiệu” là phù hợp với các nhận định ở trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.4] Xét kháng cáo của bà Th yêu cầu giao nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Th thì thấy:

Theo kết quả phân tích tại mục [1.1.6], [1.2] và [1.3] nêu trên đã xác định nhà đất số 24/7 Đường H thuộc quyền sở hữu của bà T, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T và bà Th được công chứng ngày 24/6/2015 là vô hiệu. Do đó, tại tiểu mục 2.3 mục [2] của Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: *“Do Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự nên theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó bà Th phải trả lại nhà và đất tại số 24/7 (nay là số 100/7) đường H, phường L, thành phố N cho bà T”* là đúng pháp luật.

Tuy vậy, liên quan đến nội dung kháng cáo này, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T đều yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Th và anh Trần Phi H2 phải trả lại nhà đất số 24/7 Đường H cho vợ chồng bà. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/11/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th cũng trình bày nhà đất số 24/7 Đường H hiện do bà Th

và vợ chồng anh H2 ở. Do đó, chỉ có căn cứ xác định nhà đất số 24/7 Đường H hiện do bà Th và vợ chồng anh H2 đang chiếm giữ, sử dụng (còn chị Trần Quỳnh A thì bà Th trình bày là đã đi du học tại Canada từ năm 2016). Vì vậy, tại mục 1.4 phần quyết định của Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà Nguyễn Thị Th, anh Trần Phi H2, chị Nguyễn Hoàng Đức Tr phải trả lại nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Nguyễn Thị T là đúng yêu cầu của nguyên đơn và đúng pháp luật; nhưng ngoài những người nêu trên lại tuyên cả chị Trần Quỳnh A phải trả lại nhà đất là không đúng đối tượng nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại phần tuyên này để bảo đảm phán quyết của Tòa án được chính xác, đúng pháp luật.

Bà Th kháng cáo yêu cầu giao nhà đất số 24/7 Đường H cho bà cũng xuất phát từ lý do cho rằng nhà đất này được cấp cho hộ gia đình, UBND thành phố N cấp GCNQSD đất số AP 827344 ngày 22/7/2009 cho bà Nguyễn Thị T không đúng pháp luật thì theo kết quả phân tích tại mục [1.1.6] và [1.2] nêu trên đã không được Hội đồng xét xử chấp nhận; mặt khác, bà Th còn trình bày hiện gia đình bà không có chỗ ở nào khác, điều này là không đúng vì tại bản giải trình ngày 16/10/2019, bà Th tự trình bày hiện bà có mảnh đất rộng 3.649 m² tại huyện Cam Lâm (bút lục: 277) và theo lời trình bày của phía nguyên đơn thì trước đây bà Th sinh sống tại căn nhà ở Tổ 10, thôn Võ Cạnh, xã Vĩnh Trung, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (là căn nhà của Bà Th1 mua để làm nơi đi về) trong thời gian từ khoảng năm 2012 đến khi bà T khởi kiện thì bà Th mới thỉnh thoảng đi về căn nhà 24/7 Đường H. Ngoài ra, bà Th không đưa ra được căn cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T về số tiền phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th thì thấy:

[2.1] Trong số các nội dung yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà đất số 24/7 Đường H; bị đơn phản bác yêu cầu của nguyên đơn vì bị đơn cho là căn nhà này thuộc quyền sở hữu của mình, nguyên đơn chỉ có một phần quyền sở hữu. Do đó, khi Tòa án xác định yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ thì đã tính toán công sức của bị đơn là cần thiết để bảo đảm việc giải quyết vụ án được toàn diện, triệt để; đồng thời bảo vệ đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Như vậy, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho là Tòa án cấp sơ thẩm xem xét công sức đóng góp của bị đơn không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Theo kết quả những phân tích ở trên thì quá trình bà T mua hóa giá căn nhà số 24/7 Đường H, bà Th và ông Ch cũng góp một phần công sức trong việc thực hiện thủ tục làm đơn mua hóa giá theo sự ủy quyền của bà T; mặt khác, khi tính miễn giảm số tiền mua hóa giá nhà, Ban chỉ đạo hóa giá nhà cũng đã tính toán để giảm một phần giá trị mua căn nhà trên cơ sở số năm công tác của vợ chồng bà Th và bà Th1. Khi xảy ra tranh chấp, bà Th1 đã xác định không có liên quan và không có yêu cầu Tòa án xác định quyền lợi của bà đối với nhà đất này. Do đó,

Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà T phải thanh toán cho bà Th và những người thừa kế của ông Ch một phần công sức tạo lập tài sản là có căn cứ. Tuy nhiên về phương pháp tính công sức đóng góp là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ và các tình tiết của vụ án, cụ thể là:

Tại hồ sơ mua bán hóa giá nhà 24/7 Đường H có lưu giữ các “Giấy chứng nhận mức lương và thời gian công tác (Để xét chính sách miễn giảm trong mua hóa giá nhà ở)” lập vào tháng 10/1992 thể hiện: Bà Nguyễn Thị Th có thời gian công tác 15 năm 2 tháng = 7,58%; ông Trần Văn Ch có thời gian công tác 18 năm 6 tháng = 9,25%; bà Nguyễn Thị Th1 có thời gian công tác 2 năm 9 tháng = 1,36%; bà Nguyễn Thị T có thời gian công tác 4 năm 11 tháng = 2,46%.

Tại Phiếu kiểm tra, xét duyệt hồ sơ bán hóa giá nhà của Tổ nghiệp vụ Ban chỉ đạo hóa giá nhà tỉnh Khánh Hòa đã tổng hợp giá trị % miễn giảm chính sách của từng người cụ thể như sau:

- Bà Th: $9 \text{ m}^2 \times 7,58\% = 0,6822 \text{ m}^2$
- Ông Ch: $9 \text{ m}^2 \times 9,25\% = 0,8325 \text{ m}^2$
- Bà Th1: $9 \text{ m}^2 \times 1,38\% = 0,1242 \text{ m}^2$
- Bà T: $9 \text{ m}^2 \times 2,46\% = 0,2214 \text{ m}^2$

Tổng diện tích được miễn giảm của 4 người bà Th, ông Ch, bà Th1, bà T là $1,8063 \text{ m}^2$ và giá trị miễn giảm của căn nhà là: $1,8063 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ đ/m}^2 = 372.060$ đồng. Sau khi được miễn giảm, giá bán hóa giá nhà còn lại là 7.065.410 đồng.

Như vậy, rõ ràng Tổ nghiệp vụ Ban chỉ đạo hóa giá nhà tính số tiền miễn giảm khi mua hóa giá căn nhà là trên cơ sở diện tích theo tiêu chuẩn mỗi người để xét miễn giảm (9 m^2) nhân với tỷ lệ % được miễn giảm theo số năm công tác, từ đó tính ra diện tích mỗi người được miễn giảm (của bà Th là $0,6822 \text{ m}^2$, của ông Ch là $0,8325 \text{ m}^2$) rồi mới nhân với đơn giá của căn nhà hóa giá.

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 04/7/2019, đã được các đương sự thống nhất thì: Chất lượng của căn nhà hiện nay được xác định còn lại là 55%, đơn giá nhà sau khi điều chỉnh là 4.043.000 đ/m²; giá trị quyền sử dụng đất là 50.160.000 đồng/m² (bút lục: 611-613).

Từ đó, tính tại thời điểm giải quyết vụ án thì phần được xét giảm của bà Th và ông Ch theo giá trị tương đương với diện tích được xét miễn giảm là:

- Về nhà: $(0,6822 \text{ m}^2 + 0,8325 \text{ m}^2) \times 4.043.000 \text{ đ/m}^2 \times 55\% = 3.368.162,655$ đồng (làm tròn là 3.400.000 đồng).

- Về giá trị quyền sử dụng đất: $(0,6822 \text{ m}^2 + 0,8325 \text{ m}^2) \times 50.160.000 \text{ đ/m}^2 = 75.977.352$ đồng (làm tròn là 76.000.000 đồng).

Tổng cộng là 79.400.000 đồng.

Từ kết quả phân tích nêu trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm lấy toàn bộ diện tích nhà theo tiêu chuẩn mỗi người để xét miễn giảm (bà Th, ông Ch) là $9 \text{ m}^2 \times 50.160.000 \text{ đ/m}^2$ (là giá trị quyền sử dụng đất hiện nay) = 451.440.00 đồng khi

tính giá trị công sức của bà Th, ông Ch là không chính xác; chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ và bản chất của sự việc.

Đối với việc bà Th trình bày khi mua hóa giá nhà có góp khoảng 5 triệu đồng (tương đương 2/3 giá trị mua hóa giá nhà); đồng thời, ngoài căn nhà được hóa giá trên đất, bà Th còn trình bày vợ chồng bà đã bỏ toàn bộ tiền để sửa chữa, nâng cấp căn nhà vào cuối năm 1993 nhưng bà Th không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà T có ý kiến nếu kháng cáo của bà T được chấp nhận, bà T vì tình cảm sẽ tự nguyện hỗ trợ cho bà Th khoản tiền không quá 500.000.000 đồng. Mặc dù bà Th không chấp nhận ý kiến của bà T, nhưng qua những phân tích nêu trên có đủ căn cứ xác định kháng cáo của bà T là có căn cứ; đồng thời xét thấy khi bà T được mua căn nhà số 24/7 Đường H, ngoài việc bà T đã được miễn giảm một phần số tiền mua nhà theo tiêu chuẩn của vợ chồng bà Th, ông Ch thì trước đó bà Th, ông Ch cũng góp một phần công sức trong việc được thuê căn nhà này; sau đó đứng tên mua hóa giá căn nhà (theo ủy quyền của bà T) và thực tế cũng giúp bà T gìn giữ căn nhà trong thời gian dài. Do đó, ý kiến của nguyên đơn nêu trên cần được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Trên cơ sở những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận:

[3.1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th cho là UBND tỉnh Khánh Hòa cấp căn nhà căn nhà số 24/7 Đường H cho hộ gia đình bà vào ngày 15/9/1990, bà T chỉ có một phần quyền sở hữu là không có căn cứ. Theo đó, kháng cáo của bà Th về yêu cầu giao nhà đất số 24/7 Đường H cho bà Th, bà Th có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị phần sở hữu căn nhà cho bà T và yêu cầu hủy GCNQSD đất số vào sổ H32589 do UBND thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 22/7/2009 là không có căn cứ và hợp pháp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với yêu cầu tuyên tất cả các giấy tờ có liên quan đến căn nhà 24/7 Đường H sau ngày 22/7/2009 đều vô hiệu (trong đó có Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Th được công chứng ngày 24/6/2015 và phần xác nhận nội dung biến động trên GCNQSD đất ngày 28/10/2015) phù hợp với các tài liệu, chứng cứ và các tình tiết của vụ án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo nội dung tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố N thì hiện nay bà Nguyễn Thị Th đang quản lý bản chính GCNQSD đất số AP 827944 nêu trên. Vì vậy, cần phải buộc bà Th giao trả lại GCNQSD đất số AP 827944 cho bà T để bà T đăng ký lại nội dung biến động hoặc đề nghị cấp lại GCNQSD đất cho mình và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người chủ sở hữu, sử dụng nhà đất theo quy định của pháp luật.

[3.2] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T về số tiền phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th là có căn cứ; đồng thời, ý kiến của bà T được người đại diện hợp pháp của bà T trình bày tại phiên tòa về việc hỗ trợ cho bà Th một khoản tiền là tự nguyện, phù hợp với công sức trong việc tạo lập, gìn giữ tài sản, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được Hội đồng xét xử chấp nhận sửa bản án sơ thẩm cho đúng pháp luật.

[4] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th và toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ vào các Điều 129, 137, 256, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2005; các Điều 95, 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

1.1. Xác định căn nhà và thửa đất tại địa chỉ số 24/7 (nay là số 100/7) đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 827344, sổ vào sổ cấp GCN: H 32589 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 22/7/2009 cho bà Nguyễn Thị T (đã được xác nhận nội dung biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Th ngày 28/10/2015) là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cá nhân bà Nguyễn Thị T.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị T, bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Th, được công chứng tại Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Khánh Hòa ngày 24/6/2015 (Hợp đồng số công chứng 4112, quyển số 05/2015/TP/CC- SCC/HĐGD) là vô hiệu.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Th phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 827344, sổ vào sổ cấp GCN: H 32589 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 22/7/2009 cho bà Nguyễn Thị T (đã được xác nhận nội dung biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Th ngày 28/10/2015). Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại nội dung biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hoặc đề nghị

được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Th, anh Trần Phi H2, chị Nguyễn Hoàng Đức Tr phải trả lại căn nhà và thửa đất tại địa chỉ số 24/7 (nay là số 100/7) đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho bà Nguyễn Thị T.

1.5. Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và những người thừa kế của ông Trần Văn Ch (do bà Nguyễn Thị Th làm đại diện) số tiền công sức đóng góp vào việc tạo lập tài sản là 79.400.000 (bảy mươi chín triệu bốn trăm nghìn) đồng.

1.6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T hỗ trợ thêm cho bị đơn bà Nguyễn Thị Th số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Tổng cộng, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và những người thừa kế của ông Trần Văn Ch (do bà Nguyễn Thị Th làm đại diện) số tiền 579.400.000 (năm trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T2 Joseph Treutler về việc: “Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy phần chính lý tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản” đối với căn nhà và thửa đất tại địa chỉ số 24/7 (nay là số 100/7) đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị Th được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Anh Trần Phi H2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

2.3. Ông T2 Joseph Treutler phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Nguyễn Thị T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000661 ngày 27/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông T2 Joseph Treutler đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

2.4. Bà Nguyễn Thị T phải chịu: $79.400.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.970.000$ (ba triệu chín trăm bảy mươi nghìn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và các bản vẽ): Bà Nguyễn Thị T và ông T2 Joseph Treutler đã tự nguyện thanh toán đầy đủ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Th không phải chịu. Trả lại cho bà Nguyễn Thị T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án

phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001401 ngày 21/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 21/6/2021.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Điền