

**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: 104/2022/DS-PT

Ngày: 04/5/2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Nguyễn Cường

Các thẩm phán:

Ông Phạm Việt Cường

Ông Trương Minh Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Dương Thị Tuyết Trinh**, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:** Bà **Bùi Thị Dung**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022 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: 190/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tuyên bố HĐ tặng cho vô hiệu, hủy GCNQSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 1459/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC), sinh năm 1955; địa chỉ cư trú tại nước ngoài: USA (H Kỳ); địa chỉ cư trú hiện nay: thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thiên T, Luật sư công tác tại Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1965; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1968; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; có mặt.

2. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1970; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Ngọc H: Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3. Bà Trần Thị Ngọc Y, sinh năm 1957; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

4. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

5. Phòng công chứng số 02 thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

6. UBND quận T, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

Vụ án do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Ngọc H kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2020 và các lời khai kế tiếp, nguyên đơn ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) trình bày: Năm 2006, ông mang tiền từ Mỹ về mua đất làm nhà để thi thoảng về Việt Nam có chỗ ở, đồng thời có chỗ cho mẹ ông và em gái là Trần Thị Ngọc H ở. Ông đưa tiền cho chị ruột là Trần Thị Ngọc Y và nhờ chị Y giao tiền cho vợ chồng Trần Ngọc T1 và bà Trương Thị Kim P mua đất. Số tiền ông đưa gần 500.000.000 đồng. Khi vợ chồng ông T1 báo đã có đất, ông đồng ý mua và nhờ ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H đứng tên hộ, vì lúc đó ông là người Việt Nam định cư ở nước ngoài chưa được đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Ngay sau đó, ông làm nhà cấp 4 cho mẹ và em gái là Trần Thị Ngọc H ở. Năm 2009, do ông Trần Ngọc T1 và bà Trần Thị Ngọc H tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông nhờ đứng tên nên ông nhờ ông Trần Ngọc T, cũng là em trai ông đứng tên. Ông Trần Ngọc T1 và bà Trần Thị Ngọc H buộc lòng phải đồng ý. Nhưng để không ai phải chịu thuế thu nhập cá nhân, ông thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 334 đường Dũng Sĩ T, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng, với hình thức hợp đồng tặng cho giữa ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H và ông Trần Ngọc T. Dù có thực hiện các thủ tục nêu trên, nhưng ông Trần Ngọc T chưa một ngày cư trú tại nhà đất nói trên, mà người ở thường xuyên tại nhà đất của ông là mẹ ông và em gái là bà Trần Thị Ngọc H. Và ông khi từ Mỹ về Việt Nam luôn cư trú tại nhà này với mẹ và em gái ông. Đầu năm 2019, ông quyết định làm nhà mới. Vì sợ do ông Trần Ngọc T đứng tên nên về thủ tục xin phép, hợp đồng làm nhà phải ghi người đứng tên trong sổ đất mới được cấp phép. Do đó, trong Giấy phép xây dựng số: 567/GP-XD ngày 25/3/2019 do UBND quận T cấp và Hợp đồng thi công xây lắp công trình, ngày 20/3/2019 đều đứng tên ông Trần Ngọc T. Còn tiền làm nhà ông bỏ ra 100%. Trong đó, ông trực tiếp giao tiền (theo Phiếu thu của Công ty CP Tư vấn thiết kế xây dựng V) như sau: 180.000.000 đồng ngày 12/4/2019; 180.000.000 đồng ngày 27/4/2019; 180.000.000 đồng ngày 29/5/2019; 150.000.000 đồng ngày 29/5/2019; 150.000.000 đồng ngày 29/5/2019.

05/7/2019; 90.000.000 đồng ngày 05/7/2019; 259.650.000 đồng ngày 31/7/2019. Khi thanh toán tiền làm nhà, nếu ông không có mặt thì ông đưa tiền và để ông T ký phiếu thu thay ông trong đó có số tiền 180.000.000 đồng ngày 20/3/2019. Đến khoảng tháng 08/2019 thì làm nhà xong. Lúc làm nhà ông vẫn đang ở tại Đà Nẵng để quản lý việc làm nhà. Làm nhà xong thì mẹ và em gái ông tiếp tục cư trú tại nhà mới. Giữa tháng 03/2020, mẹ ông chết. Đúng ngày làm tuần 49 ngày của mẹ ông, bà Trần Thị Ngọc H mâu thuẫn nên bà H dọn ra ở chỗ khác. Theo ông, nhà và đất trên là tài sản riêng của cá nhân ông, từ trước đến nay ông chưa đăng ký kết hôn với ai cả, ông có 1 đứa con trai duy nhất ngoài hôn thú. Vì tình nghĩa chị em trong gia đình nên đối với ông T ông hỗ trợ tiền đã nộp thuế, đứng tên dùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng; đối với bà H ông hỗ trợ 100.000.000 đồng tiền đứng dùm tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã quản lý đất trong thời gian đứng tên, tiền xây dựng nhà cấp 4 trước đây, tiền san lấp mặt bằng. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa án xác định ông là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà với diện tích đất 139,14m² và ngôi nhà 2 tầng có tổng diện tích sử dụng là 266,8m² (theo Giấy phép xây dựng số: 567/GP-XD ngày 25/3/2019 do UBND quận T cấp), thuộc thửa đất số 19-B2-3, tờ bản đồ số KT 01/1 Khu tái định cư Thanh Lộc Đán tại 334 đường Dũng Sĩ T, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 553272, sổ vào sổ HO 2797 do UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/2006; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H với ông Trần Ngọc T vô hiệu; Hủy chỉnh lý biên động đứng tên ông Trần Ngọc T nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 21/5/2009 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Ngọc T (nếu có).

- *Bị đơn là ông Trần Ngọc T trình bày:* Trước đây ông chỉ biết vào năm 2006, ông có về Đà Nẵng giúp vợ chồng Trần Thị Ngọc H bang laptop để lấy mặt bằng và phụ xây nhà cho bà H trên lô đất diện tích là 139,14m², có chiều ngang là 8m20, chiều dài là 17m50 nhưng chỉ làm có 4m20 chiều ngang còn chiều dài vẫn là 17m50, còn lại 4m ngang để vậy. Việc ông Trần Ngọc A gửi tiền về mua đất thì ông không biết. Cho đến năm 2009, xảy ra tranh chấp giữa ông Trần Ngọc T1 và bà Trần Thị Ngọc H nên ông Trần Ngọc A và vợ bà Rô Trần gọi điện về bảo ông về nhận đất tặng cho của vợ chồng ông A với lý do làm nhà ở và hương khói cho ông bà. Khi ông về Đà Nẵng thì ông T1 và bà H đã tặng cho lại cho ông. Trong lúc làm hồ sơ, ông được nghe nói lại từ giờ trở đi ông được toàn quyền quyết định không liên quan gì đến ông T1 và bà H nữa, nhận sổ đỏ xong thì ông vào lại Đăk Lăk. Đến năm 2010, ông về lại Đà Nẵng bỏ số tiền 68.000.000 đồng để xây 4m, còn lại phía trước làm bàn thờ, phía sau là phòng ngủ cho mẹ ông. Đến năm 2019, ông A điện ông về, hai anh em hợp tác xây nên ngôi nhà hai tầng hiện nay. Ngôi nhà hai tầng này theo ông được biết ông Trần Ngọc A và bà Trần Thị Ngọc H bỏ tiền ra xây. Nay về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý, nếu công nhận nhà đất đó cho ông Trần Ngọc A thì đề nghị Tòa án buộc ông A phải trả lại cho ông số tiền

68.000.000 đồng đã xây nhà cấp 4 và tiền thuế ông nộp từ năm 2009 cho đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ *Bà Trần Thị Ngọc H trình bày:* Lô đất thuộc số nhà 334 đường Dũng Sĩ T có diện tích 139,12m², chiều ngang 8,20m, chiều dài 17m50. Vào năm 2006, ông Trần Ngọc A ở Mỹ gửi tiền về mua lô đất này để cho ông Trần Ngọc T1 và bà đứng tên (đất này không có liên quan gì đến đất của cha mẹ bà để lại), sau đó ông A để cho vợ chồng bà làm nhà cấp 4 ở, bà làm nhà chiều ngang 4m20, chiều dài 17m50, phần đất còn lại để trống. Khi vợ chồng bà làm nhà, chỗ đất này là một cái hố sâu, có chỗ sâu đến 2m và dài 17m50, chị bà và ông T phụ giúp hai vợ chồng bà làm nhà, không phải như lời ông A nói bỏ tiền ra làm nhà cho hai vợ chồng bà ở. Lúc đó, mẹ bà ở dưới nhà chị bà tại 292/15 Trần Cao Vân, thành phố Đà Nẵng. Cho đến năm 2008, ông T1 đòi xuống mở quán hớt tóc ở phần đất còn lại nhưng chị gái Trần Thị Ngọc Y không cho nên vợ chồng ông T1 và bà Trương Thị Kim P xuống nhà bà gây sự, lời qua tiếng lại, bà P đánh và đập vào người bà. Thấy vậy, chị gái bà mới gọi điện qua Mỹ cho vợ chồng ông A, lúc bấy giờ vợ chồng ông A mới liên lạc với ông Trần Ngọc T ở Đắk Lắk, bảo ông T về. Ngày 27/4/2009, ông T1 và bà ra Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng để làm Hợp đồng tặng cho lại ông T, sau khi làm giấy tờ mang tên ông T xong thì ông T trở về lại Đắk Lắk. Đến năm 2010, ông T về làm nhà cấp 4 bên phần đất còn lại, ở phía trước là thờ phụng ông bà, còn phía sau là phòng cho mẹ bà, xây nhà xong ông T đi đi về về, ngoài này giao cho vợ chồng bà ở lo hương khói cho ông bà và chăm sóc mẹ già, đồng thời đóng thuế đất hàng năm cho ông T. Năm 2019, ông Trần Ngọc A từ Mỹ về báo với ông T là xây lại nhà làm 2 tầng, tầng dưới để cho gia đình bà và mẹ ở, tầng 2 là thờ phụng ông bà, còn ông A về thì ông A ở, ông T về thì ông T ở, đồng thời ông A nói với vợ chồng bà “*Anh làm nhà này lên trước là để thờ phụng ông bà, sau là cho má và vợ chồng con cái em ở, anh thì đi đi về về chứ anh không ở luôn đây, vợ chồng tụi em có ít nhiều chi thêm vô rồi cũng vợ chồng bây ở chứ ai ở*”. Nghe ông A nói như vậy vợ chồng bà nghĩ cũng đúng thôi, cho nên bao nhiêu vốn liếng buôn bán dành dụm bấy lâu đều chung góp hết vào đó. Vợ chồng bà đã bỏ vào đó số tiền 340.000.000 đồng để làm nhà, việc đưa tiền thì do là chỗ anh em ruột trong nhà tin tưởng nhau nên chỉ đưa vậy thôi. Thời gian từ năm 2020, mẹ bà đau cho đến khi mẹ chết, khi đó anh em trong nhà phát sinh mâu thuẫn, xảy ra tranh chấp. Ông Trần Ngọc A chửi bới và đuổi gia đình bà ra khỏi nhà. Đáng lý ra vợ chồng con cái bà không dọn đi, buộc ông A phải trả tiền lại và bồi thường nhà cấp 4 cho vợ chồng bà, nhưng vì để bảo vệ mạng sống cho gia đình mình, buộc lòng vợ chồng bà phải dọn ra ngoài thuê nhà ở tại 336 đường Dũng Sĩ T để buôn bán kiếm sống qua ngày. Nay ông Trần Ngọc A khởi kiện thì bà đề nghị ai sở hữu ngôi nhà nói trên thì phải bồi thường ngôi nhà cấp 4 trước đây vợ chồng bà đã xây và bị đập bỏ (ngôi nhà cấp 4 này hồi đó vợ chồng bà bỏ ra 55.000.000 đồng để xây), cộng với số tiền 340.000.000 đồng mà vợ chồng bà đã tích góp chung để xây nên ngôi nhà 2 tầng hiện nay. Tổng cộng là 395.000.000 đồng. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà không đồng ý với mức hỗ trợ 100.000.000 đồng của ông Trần Ngọc A đưa ra là không thỏa đáng.

+ Ông Trần Văn Đ trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Trần Thị Ngọc H và không đồng ý mức hỗ trợ 100.000.000 đồng của ông A.

+ Ông Trần Ngọc T1 trình bày: Ông xác nhận năm 2006, do ông Trần Ngọc A có nhu cầu mua đất ở tại Việt Nam nên có gửi tiền về nhờ vợ chồng ông mua đất, sau đó có nhờ ông và bà Trần Thị Ngọc H đứng tên hộ. Nguồn gốc nhà đất này không có liên quan gì đến đất của cha mẹ ông để lại. Đến năm 2019, ông Trần Ngọc A đã bỏ tiền ra để làm nên ngôi nhà 2 tầng hiện nay. Ông hoàn toàn thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A để công nhận nhà, đất tại 334 đường Dũng Sĩ T, phường T Tây, quận T thuộc quyền sở hữu hợp pháp cho ông Trần Ngọc A.

+ Bà Trần Thị Ngọc Y trình bày: Bà là chị cả trong gia đình. Năm 2006, bà và bà Trương Thị Kim P (vợ của ông Trần Ngọc T1) mua đất dùm cho ông Trần Ngọc A. Tiền mua đất thì ông A giao cho bà. Lô đất này không liên quan gì đến đất của cha mẹ. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc A thì bà đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử một cách công bằng, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng em gái là bà Trần Thị Ngọc H và em trai là ông Trần Ngọc T.

- Người làm chứng là bà Trương Thị Kim P trình bày: Năm 2006, bà là người cùng với bà Trần Thị Ngọc Y đi cọc tiền để mua đất dùm cho anh Trần Ngọc A, tiền là bà Y giao, hợp đồng đặt cọc đứng tên chồng bà là ông Trần Ngọc T1. Khi chuyển nhượng đất thì qua tên ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H. Bà hoàn toàn thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 158, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 169, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 7 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 3, 4 Luật Quốc tịch năm 2008; Điều 5 Nghị định số: 99/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Công văn số: 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC TRẦN, TRAN TONY A NGOC) đối với ông Trần Ngọc T về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Xử: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 10189/HV1D, ngày 19/10/2006 giữa ông Trần Thanh V với ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 4686/HV1D, ngày 27/4/2009 giữa ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H với ông Trần Ngọc T vô hiệu;

Hủy chỉnh lý biến động đứng tên ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T xác nhận ngày 31/10/2006 đối với thửa đất số 19-B2-3, tờ bản đồ số KT01/1, diện tích 139,14m² tại khu tái định cư Thanh Lộc Đán, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 553272 do UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/2006.

Hủy chỉnh lý biến động đứng tên ông Trần Ngọc T nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T xác nhận ngày 21/5/2009 đối với thửa đất số 19-B2-3, tờ bản đồ số KT01/1, diện tích 139,14m² tại khu tái định cư Thanh Lộc Đán, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 553272 do UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/2006;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 915543, thửa 51, tờ bản đồ số 8 tại 334 đường Dũng Sĩ T, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/8/2019 đứng tên ông Trần Ngọc T.

Công nhận cho ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) được quyền sử dụng diện tích 139,1m² đất ở tại đô thị. Trị giá quyền sử dụng đất là: 6.673.293.540 đồng. Quyền sở hữu ngôi nhà 2 tầng có tổng diện tích sử dụng theo đo đạc thực tế là 250,7m² kết cấu móng trụ, dầm sàn, bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, lợp tôn chống nóng, cầu thang bê tông ốp đá ceramic, lan can kính, tay vịn gỗ, cửa nhôm xingfa. Trị giá là: 902.520.000 đồng. Tổng cộng trị giá nhà và đất là: 7.575.813.540 đồng. Có tứ cận: phía bắc giáp mương thoát nước; phía nam giáp đường Dũng Sĩ T; phía tây giáp đường Nguyễn Thị Bảy; phía đông giáp nhà ông Hải 332 đường Dũng Sĩ T. (Trước đây thửa đất số 19-B2-3, tờ bản đồ số KT01/1 tại khu tái định cư Thanh Lộc Đán, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng, sau này thửa 51, tờ bản đồ số 8 tại 334 đường Dũng Sĩ T, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng).

Buộc ông Trần Ngọc T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 553272 do UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/2006 đứng tên ông Trần Thanh V; có chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H; ông Trần Ngọc T. Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 915543 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/8/2019 đứng tên ông Trần Ngọc T.

Trường hợp ông Trần Ngọc T không giao thì ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) vẫn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) hỗ trợ cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc H mỗi người 100.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) trả lại giá trị vật liệu cũ cho bà Trần Thị Ngọc H, ông Trần Văn Đ số tiền: 3.487.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/5/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Ngọc H có đơn kháng cáo, cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, xét xử vụ án không đúng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử huỷ bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm. Đơn kháng cáo bổ sung ngày 05/5/2021, bà Trần Thị Ngọc H cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không căn cứ vào Án lệ số 02/2016/AL để giải quyết là ảnh hưởng quyền lợi của bà và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại. Đơn kháng cáo bổ sung ngày 08 tháng 10 năm 2021, bà Trần Thị Ngọc H cũng đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, bà Trần Thị Ngọc H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét công sức đứng tên giùm, giữ gìn và bảo quản tài sản cho ông Trần Ngọc A, xem xét quyền lợi cho bà để khỏi thiệt thòi.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xem xét giải quyết cho bà Trần Thị Ngọc H một khoản công sức đứng tên giùm, giữ gìn và bảo quản khối tài sản này theo tinh thần Án lệ số 02/2016/AL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên toà, ý kiến trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng, xem xét quan điểm của Viện kiểm sát; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đối với vụ án này, sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo, chỉ có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc H kháng cáo. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thoả thuận được với nhau, Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Vào năm 2006, ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) là người Việt Nam định cư ở nước ngoài do chưa được đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam nên đã gửi tiền về cho bà Trần Thị Ngọc Y nhờ bà Y và bà Trương Thị Kim P mua đất của ông Trần Thanh V thửa đất số 19-B2-3, tờ bản đồ số KT01/1, diện tích 139,1m² tại khu tái định cư Thanh Lộc Đán, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng để cho ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc

H đứng tên giữ thông qua hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số: 10189/HVID ngày 19/10/2006 tại Phòng Công chứng số 02 thành phố Đà Nẵng (BL-244), được Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận ngày 31/10/2006 (BL-287). Sau đó do ông T1 và bà H mâu thuẫn nên ông A chuyển qua nhờ ông Trần Ngọc T đứng tên hộ thông qua hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 4686HVID ngày 27/4/2009 tại Phòng Công chứng số 02 thành phố Đà Nẵng được Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận ngày 21/5/2009 (BL-285). Năm 2019, ông A đã xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên diện tích đất này. Quá trình giải quyết, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Ngọc Y, ông Trần Ngọc T1, bà Trương Thị Kim P đều thừa nhận vào năm 2006, ông A có gửi tiền từ Mỹ về cho bà Y và nhờ bà Y, bà P đi mua đất, sau đó nhờ ông T1 và bà H đứng tên giữ. Sau khi ông T1, bà H mâu thuẫn, ông A chuyển dịch tài sản lại cho ông Trần Ngọc T theo hình thức tặng cho quyền sử dụng đất, sự thừa nhận của các đương sự tại phiên toà và tại Bản tự khai của Trần Thị Ngọc Y ngày 11.1.2021 (BL-119); Đơn trình bày của Trần Thị Ngọc H ngày 10/01/2021 (BL-118); Lời trình bày của Trần Ngọc T1, Trần Thị Ngọc Y, Trương Thị Kim P, Trần Thị Ngọc H tại Biên bản hoà giải ngày 1/2/2021 (BL-225). Ông Trần Ngọc T đã thừa nhận tại phiên toà sơ thẩm ngày 20/4/2021 (BL 295-306) có biết ông A có gửi tiền về mua đất nhờ bà H đứng tên giữ, sau đó đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông thì ông được quyền sở hữu. Mặc dù trên giấy tờ thể hiện ông Trần Ngọc T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi ông T muốn sử dụng hay làm gì đều thông qua ý kiến của ông A và từ khi làm nhà 2019 cho đến nay, ông A là người quản lý, sử dụng ngôi nhà trong thời gian ở Việt Nam.

Như vậy, thực chất hợp đồng chuyển nhượng từ ông Trần Thanh V và ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H đã được ông T1, bà H thừa nhận là đứng tên giữ thay ông A là phù hợp lời khai của ông A nên khi ông T1, bà H tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T chỉ là hình thức nhằm che đậy việc đứng tên giữ cho ông A. Đây là giao dịch dân sự giả tạo nên khi ông A đề nghị công nhận quyền sở hữu thì xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Thanh V và ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H và hợp đồng tặng cho giữa ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H với ông Trần Ngọc T là giả tạo nên bị vô hiệu. Do đó, có đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên thuộc quyền quản lý và sở hữu của ông Trần Ngọc A; Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Từ đó, hủy chỉnh lý biến động đứng tên ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H, hủy chỉnh lý biến động đứng tên ông Trần Ngọc T nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T xác nhận ngày 21/5/2009. Hiện nay ông Trần Ngọc T đã làm sổ đứng tên ông nên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 915543 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/8/2019 đứng tên ông Trần Ngọc T, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung kháng cáo bà Trần Thị Ngọc H cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết khoản tiền 340.000.000 đồng mà bà chung vào

khi ông A xây nhà là không giải quyết triệt để vụ án, làm thiệt thòi quyền lợi của bà. Cấp phúc thẩm thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Ngọc H cho rằng mình bỏ ra số tiền 340.000.000 đồng cùng ông A xây nhà hai tầng nhưng không được ông A thừa nhận và bà H cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc cùng bỏ tiền ra cùng ông A xây dựng nhà. Theo lời khai của bà H, ông Đ thừa nhận ông A xây ngôi nhà hai tầng, còn ngôi nhà cấp 4 bà H xây trị giá 55.000.000 đồng, nay đã không còn, chỉ còn một số vật liệu, trị giá 3.487.000 đồng (theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 22/01/2021). Mặt khác, về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/01/2021, ông Trần Ngọc T có đơn phản tố (BL-134); ngày 11/01/2021, bà Trần Thị Ngọc H có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu xem xét khoản tiền 55.000.000 đồng khi làm nhà cấp 4 và khoản tiền 340.000.000 đồng khi chung xây nhà cùng ông A nhưng sau khi nhận được thông báo của Tòa án về việc tạm nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu của mình để Tòa án tiến hành thụ lý thì ông T và bà H đều không thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng theo quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý để xem xét yêu cầu này của đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[4] Trong vụ án này, ông Trần Ngọc A gửi tiền về mua đất và nhờ ông Trần Ngọc T1 và bà Trần Thị Ngọc H đứng tên hộ. Như vậy, ông Trần Ngọc T1 và bà Trần Thị Ngọc H có công lao trong việc đứng tên giữ quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc A. (Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Ngọc T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì). Ngoài việc đứng tên giữ thì bà Trần Thị Ngọc H có công sức trong việc bảo quản, gìn giữ khối tài sản này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần xem xét chấp nhận yêu cầu này của bà Trần Thị Ngọc H là phù hợp. Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Trần Thị Ngọc H đứng tên giữ cho ông Trần Ngọc A trong thời gian từ 2006-2009, đồng thời bà H cũng sử dụng nhà đất của ông Trần Ngọc A làm nơi ở của gia đình, do đó chỉ xem xét chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc H về công sức đứng tên giữ và bảo quản gìn giữ tài sản cho ông Trần Ngọc A là phù hợp.

Đối với ông Trần Ngọc T mặc dù không có kháng cáo nội dung này nhưng thực tế ông Trần Ngọc T cũng đứng tên giữ cho ông Trần Ngọc A sau khi lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H sang ông Trần Ngọc T và tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Ngọc T cũng yêu cầu Tòa án xem xét công sức đứng tên giữ của ông và nội dung này liên quan đến yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự xem xét giải quyết cho ông Trần Ngọc T một khoản về công sức đứng tên giữ tương tự như của bà Trần Thị Ngọc H, theo tinh thần án lệ số 02/2016/AL.

[5] Về nội dung kháng cáo cho rằng: Ông A không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng cấp sơ thẩm công nhận cho ông A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở là trái pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, ông Trần Ngọc A là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, do đó ông A được

quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại các Điều 158, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 7 Luật nhà ở năm 2014; khoản 3, Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008; Điều 5 Nghị định số 99/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở. (*Khoản 3 Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008, quy định: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài. Khoản 2 Điều 7 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.*)

[6] Một số vấn đề về tố tụng mà kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc H cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng, như nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án xác định ai là người có quyền sử dụng đất nhưng chưa được hoà giải ở UBND phường nơi có đất tranh chấp thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện. Tại bút lục số 226, biên bản làm việc ngày 05/8/2020 của Uỷ ban nhân dân phường T về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo đơn của Trần Ngọc A. Thấy rằng, sau khi nhận đơn yêu cầu giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông Trần Ngọc A, UBND phường T đã triệu tập các bên đương sự lên để hoà giải theo quy định nhưng ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc H không có mặt, chỉ có ông Trần Ngọc A và ông Trần Ngọc T1 có mặt nên UBND phường không hoà giải được. Do đó, UBND phường đã lập biên bản để ông Trần Ngọc A làm các bước tiếp theo, tiến hành khởi kiện ra toà theo quy định của pháp luật. Như vậy vụ việc đã tiến hành thủ tục hoà giải tại UBND cấp xã (phường) nơi có đất tranh chấp, tuy nhiên trong trường hợp này là không tiến hành hoà giải được, do đương sự không đến.

Về nội dung cho rằng Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2019 mà không đưa Sở Tài nguyên và Môi Trường vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Xét thấy, trong vụ án này xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 915543 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp ngày 16/8/2019 đứng tên ông Trần Ngọc T là cấp lại trên hợp đồng đã nêu. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ hướng dẫn của Toà án nhân dân tối cao tại Công văn số 64/TANDTC ngày 3/4/2019, không đưa Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[7] Trong giai đoạn phúc thẩm, bà Trần Thị Ngọc H có gửi đơn khiếu nại đến Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (đơn đề ngày 22/6/2021), cho rằng khi kháng cáo bà đã gửi kèm đơn nhiều chứng cứ tài liệu nhưng trong thông báo thụ lý để xét xử phúc thẩm số 190/TBTL-DS ngày 04/6/2021 của TANDCC tại Đà Nẵng, ghi: người kháng cáo không bổ sung giao nộp các tài liệu, chứng cứ. Tại hồ sơ vụ án, kèm theo đơn kháng cáo, bà Trần Thị Ngọc H đã giao nộp các tài liệu là bản phô tô, gồm: 4 đơn khiếu nại (BL-365, 366, 367, 368); Thông báo số 48/2021/TB-TA ngày 5/4/2021 (BL-364); Bì công văn của

Toà án (BL-363); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/22006, bản phôi tô (BL-362); Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/4/2009, bản phôi tô (BL-359,361); Giấy chứng nhận ngày 26/8/2019, (BL-358); 02 đơn khởi kiện ngày 8/10/2020, 26/10/2020 (BL-353, 356); Thông báo số 68/TB-TLVA ngày 6/11/2020 (BL-351); Đơn trình bày ngày 8/1/2021 (BL-349); Đơn trình bày ngày 15/1/2021(BL-347); Đơn xác nhận ngày 15/1/2021 và quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXXST-DS ngày 8/3/2021 (BL-348); Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam năm 2021 (Laodong online) (BL-341). Như vậy, kèm theo đơn kháng cáo có đầy đủ các tài liệu bà Trần Thị Ngọc H gửi kèm theo.

Từ những vấn đề phân tích và lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Còn nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc H về yêu cầu xem xét công sức đứng tên giùm và bảo quản gìn giữ khối tài sản cho ông Trần Ngọc A có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ và Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, xem xét giải quyết quyền lợi cho ông Trần Ngọc T trong cùng vụ án như trường hợp bà Trần Thị Ngọc H. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích trên.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Trần Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Toà án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 158, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 169, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 7 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 3, 4 Luật Quốc tịch năm 2008; Điều 5 Nghị định số: 99/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Áp dụng án lệ số 02/2016/AL ngày 6/4/2016.

Công văn số: 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC TRẦN, TRAN TONY A NGOC) đối với ông Trần Ngọc T về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Xử: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 10189/HV1D, ngày 19/10/2006 giữa ông Trần Thanh V với ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 4686/HV1D, ngày 27/4/2009 giữa ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H với ông Trần Ngọc T vô hiệu;

Hủy chỉnh lý biến động đứng tên ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T xác nhận ngày 31/10/2006 đối với thửa đất số 19-B2-3, tờ bản đồ số KT01/1, diện tích 139,14m² tại khu tái định cư Thanh Lộc Đán, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 553272 do UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/2006.

Hủy chỉnh lý biến động đứng tên ông Trần Ngọc T nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T xác nhận ngày 21/5/2009 đối với thửa đất số 19-B2-3, tờ bản đồ số KT01/1, diện tích 139,14m² tại khu tái định cư Thanh Lộc Đán, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 553272 do UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/2006;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 915543, thửa 51, tờ bản đồ số 8 tại 334 đường Dũng Sĩ T, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/8/2019 đứng tên ông Trần Ngọc T.

Công nhận cho ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) được quyền sử dụng diện tích 139,1m² đất ở tại đô thị. Trị giá quyền sử dụng đất là: 6.673.293.540 đồng. Quyền sở hữu ngôi nhà 2 tầng có tổng diện tích sử dụng theo đo đạc thực tế là 250,7m² kết cấu móng trụ, dầm sàn, bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, lợp tôn chống nóng, cầu thang bê tông ốp đá ceramic, lan can kính, tay vịn gỗ, cửa nhôm xingfa. Trị giá là: 902.520.000 đồng. Tổng cộng trị giá nhà và đất là: 7.575.813.540 đồng. Có tứ cận: phía bắc giáp mương thoát nước; phía nam giáp đường Dũng Sĩ T; phía tây giáp đường Nguyễn Thị Bảy; phía đông giáp nhà ông Hải 332 đường Dũng Sĩ T. (Trước đây thửa đất số 19-B2-3, tờ bản đồ số KT01/1 tại khu tái định cư Thanh Lộc Đán, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng, sau này thửa 51, tờ bản đồ số 8 tại 334 đường Dũng Sĩ T, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng).

Buộc ông Trần Ngọc T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 553272 do UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/2006 đứng tên ông Trần Thanh V; có chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Ngọc H; ông Trần Ngọc T. Bản gốc Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 915543 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/8/2019 đứng tên ông Trần Ngọc T.

Trường hợp ông Trần Ngọc T không giao thì ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) vẫn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) hỗ trợ cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc H mỗi người 100.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) trả lại giá trị vật liệu cũ cho bà Trần Thị Ngọc H, ông Trần Văn Đ số tiền: 3.487.000 đồng.

Buộc ông Trần Ngọc A (TONY A NGOC, TRAN TONY A NGOC) giao trả cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc H mỗi người 200.000.000 đồng, về khoản đứng tên giùm và công sức giữ gìn bảo quản tài sản.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0002883 ngày 14/5/2021 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường