TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 267/2017/DS-PT
Ngày 13 tháng 11 năm 2017
V/v "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hủy giấy chứng nhận QSDĐ".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Khởi;

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh;

Ông Đặng An Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2016/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2016 về việc "*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 611a/2017/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lâm Thị H, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: số 480/237/13, đường LQĐ, phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị H: Ông Lâm Thành V, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: số 64, đường HVL, phường 2, thành phố TA, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1966 (có mặt);

2. Chị Lâm Ngọc T, sinh năm 1990 (có mặt);

3. Anh Lâm Huy H2, sinh năm 1997 (có mặt);

Cùng địa chỉ: số 09, đường VNQ, phường 6, thành phố TA, tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố TA, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hồng T1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TA (vắng mặt);

2. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: số 1400 East Ridgeway, Apartment 204C, Olathe Kansas, USA 66061.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Lâm Thị H, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: số 480/237/13, đường LQĐ, phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

-

Người kháng cáo: Đại diện ủy quyền của nguyên đơn - Ông Lâm Thành V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/8/2014 của bà Lâm Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lâm Thành V trình bày: Cụ Lâm Văn N (chết năm 1984) và cụ Trần Thị N1 (chết năm 1994), lúc còn sống tạo lập tài sản chung là ngôi nhà cấp 4, tọa lạc trên phần đất thổ cư có diện tích 1.604m^2, thuộc thửa số 1525, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã BLN, thành phố TA, tỉnh Long An; vật kiến trúc trên thửa đất 1525 là nhà của cha mẹ tạo lập trước năm 1975 và sửa chữa năm 1979; do cụ N đứng chủ hộ số nhà 23/299, ấp XH, xã BLN (nay là số 09, đường VNQ, phường 6, thành phố TA, tỉnh Long An). Cụ N1 và cụ N có 08 người con là Lâm Thị A, Lâm Thị H, Lâm Thị L, Lâm Thành D, Lâm Thành V, Lâm Thành C, Lâm Bá Đ và Lâm Bá P; do ông Lâm Bá P chung sống với cha mẹ nên khi cha mẹ chết tất cả anh chị em trong gia đình thống nhất để ông P tiếp tục ở và quản lý nhà số 09, đường VNQ để thờ cúng ông bà, cha mẹ; đồng thời cũng thỏa thuận đây là tài sản chung của anh chị em do ông P quản lý; bà H và bà L đã bỏ chi phí ra để sửa chữa lại nhà thờ như lát gạch, những chỗ hư hỏng thì sửa lại và xây dựng thêm căn gác của nhà thờ để anh chị em về cúng giỗ hàng năm có nơi nghỉ ngơi, tổng chi phí bỏ ra xây, sửa vào năm 2002 khoảng 160.000.000đ, trong đó bà Lâm Thị L gửi 10.000USD. Ông Lâm Bá P chết vào ngày 09/5/2011. Bà H khởi kiện yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với phần căn gác của căn nhà tọa lạc tại số 09, đường VNQ, phường 6, thành phố TA và thửa đất số 1525, thuộc quyền sở hữu của bà H và bà Lâm Thị L (theo chứng thư thẩm định giá ngày 07/4/2015 có giá trị là 198.791.000đ); đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số BK 591134 cấp ngày 30/01/2013 cho bà Đỗ Thị H1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485923 ngày 06/7/2009 đã cấp cho chị Lâm Ngọc T.

Bị đơn bà Đỗ Thị H1 trình bày: Bà và ông P được công nhận vợ chồng năm 1989 và chung sống với cha mẹ chồng là cụ N1 và cụ N; sau khi cha mẹ chồng qua đời anh chị bên chồng thống nhất giao cho ông P thừa hưởng phần đất thổ cư và căn nhà (do ông Danh và ông Cang xây cất cho cha mẹ ở). Ông P kê khai, đăng ký

và được UBND thành phố TA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, hiện nay là thửa 1525, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.604m^2. Đến năm 2009, ông P làm thủ tục tặng cho con gái là chị Lâm Ngọc T và chị Tuyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tặng cho hợp pháp không ai tranh chấp. Quá trình chung sống bà và ông P đã bỏ tiền ra tôn tạo đất, vật kiến trúc trên đất, tổng số tiền là 242.000.000đ. Sau khi ông P chết, bà là người thừa kế diện tích đất còn lại và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H vì căn gác là do vợ chồng bà sửa chữa và nâng cấp trên cơ sở đổ sàn trước đó; đất do ông P đứng tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật từ năm 1997. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất bà cũng không đồng ý.

Bị đơn chị Lâm Ngọc T trình bày: Căn gác do cha mẹ chị là ông P và bà H1 bỏ tiền ra sửa chữa và đứng tên từ năm 1997; ông bà nội không đứng tên quyền sử dụng đất này nên không đồng ý theo yêu cầu của bà H, bà L. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chị cũng không đồng ý.

Bị đơn anh Lâm Huy H thống nhất với ý kiến của bà H1 và chị T.

Tại bản án dân sự số 05/2016/DS- ST ngày 29/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đã quyết định:

Áp dụng các Điều 25, 33, 131 và Điều 142 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011; các Điều 214, 215, 216 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50 và Điều 105 của Luật đất đai năm 2003; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị H do ông Lâm Thành V đại diện đối với bà Đỗ Thị H1 về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bác yêu cầu của bà Lâm Thị H do ông Lâm Thành V đại diện yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với căn gác tọa lạc tại số 09, đường VNQ, phường 6, thành phố TA, tỉnh Long An và một phần nền nhà (phía trước); một phần nền nhà (phía sau) của thửa đất 1525 thuộc quyền của bà Lâm Thị H và bà Lâm Thị L – có giá trị theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá miền Nam ngày 07/4/2015.

Bác yêu cầu của bà Lâm Thị H do ông Lâm Thành V đại diện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số BK 591134 cấp ngày 30/01/2013 cho bà Đỗ Thị H1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485923 ngày 06/7/2009 đã cấp cho chị Lâm Ngọc T.

2. Về chi phí thẩm định, định giá là 7.000.000đ, bà Lâm Thị H phải chịu 4.500.000đ, bà H đã nộp xong 7.000.000đ; bà Đỗ Thị H1 phải chịu 2.500.000đ để hoàn trả cho bà Lâm Thị H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền hàng tháng bên

phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự 2005.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thị H phải chịu 9.939.550đ, bà Lâm Thị H đã nộp tạm ứng án phí 4.000.000đ theo biên lai thu số 0000615 ngày 25/8/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An được đối trừ, bà Lâm Thị H còn phải nộp tiếp số tiền 5.939.550đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 02 năm 2016, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị H là ông Lâm Thành V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2016/DS – ST ngày 29/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lâm Thành V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên sau khi phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị H là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Thành V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử, nhận định:

[1] Đối với căn nhà số 09, đường VNQ, phường 6, thành phố TA, tỉnh Long An và phần đất thổ cư có diện tích 1.604m^2, thuộc thửa số 1525, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã BLN, thành phố TA, tỉnh Long An tuy có nguồn gốc của 2 cụ Lâm Văn N(chết năm 1984) và Trần Thị N1 (chết năm 1994), nhưng sau khi 2 cụ chết đều không để lại di chúc và những đồng thừa kế của 2 cụ cũng không lập văn bản để xác định là tài sản chung, nên Tòa nhân dân tỉnh Long An xác định thời hiệu khởi kiện đã hết và ra quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tài sản chung cua bà Lâm Thị H vì chưa đủ điều kiện khởi kiện *(Quyết định đình chỉ số 02/2012/QĐST- DS ngày 29/5/2012 đã có hiệu lực pháp luật)*.

[2] Vì vậy Tòa cấp phúc thẩm không đặc ra xem xét việc chia di sản thừa kế hoặc tài sản chung chưa chia; mà chỉ xem xét phần căn gác của căn nhà số 09, đường VNQ, phường 6, thành phố TA, tỉnh Long An mà bà H cho rằng bà với bà L đã bỏ ra số tiền 160.000.000đ để sửa chữa tôn tạo căn gác của căn nhà này và yêu cầu được công nhận là đồng sở hữu căn nhà. Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều xác định chính mình đã bỏ tiền ra sửa chữa căn gác và tôn tạo nền nhà, có xuất trình các hóa đơn mua vật liệu xây dựng và xác nhận của những người làm công; tuy nhiên chứng cứ bà H cung cấp không đủ chứng minh bà H và bà L trở thành đồng sở hữu hoặc sở hữu theo phần đối với tài sản chung của vợ chồng ông P và bà H1 do ông P là người đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1.604m^2, thửa đất 1525 từ năm 1997. Hơn nữa, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TA xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Lâm Bá P là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày

13/9/2010 bà H không đặt ra vấn đề tiền sửa chữa nhà cũng như quyền sở hữu chung; còn bà L trong các lá thư gửi về Việt Nam tuy có đề cập việc năm 2002 có gửi 10.000USD cho bà H để sửa chữa, mở rộng căn nhà của cha mẹ; nhưng không khẳng định quyền sở hữu cũng như có bất kỳ sự thỏa thuận nào với ông P và bà H1 về việc đầu tư vào căn nhà và đất để trở thành đồng sở hữu.Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với di sản của cụ N1 và cụ N chết để lại là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Lâm Thành V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm Bá P, Hội đồng xét xử, xét thấy: Như đã nhận định trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Bá P năm 2009 là đúng trình tự, thủ tục luật định. Trước khi chết ông P tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Tuyền là đúng quy định của Luật đất đai năm 2003. Ông P chết, các đồng thừa kế của ông P lập văn bản ủy quyền cho bà H1 được đứng tên quyền sử dụng đất là hợp pháp. Vì vậy, không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm Bá P.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Thành V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị H, có căn cứ chấp nhận ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 29/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm bà Lâm Thị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 26, 35, 147 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 207, 208, 209 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Thành V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DSST ngày 29/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị H do ông Lâm Thành V đại diện đối với bà Đỗ Thị H1 về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bác yêu cầu của bà Lâm Thị H do ông Lâm Thành V đại diện yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với căn gác tọa lạc tại số 09, đường VNQ, phường 6, thành phố TA, tỉnh Long An và một phần nền nhà (phía trước); một phần nền nhà (phía sau) của thửa đất 1525 thuộc quyền của bà Lâm Thị H và bà Lâm Thị L – có giá trị theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá miền Nam ngày 07/4/2015.

Bác yêu cầu của bà Lâm Thị H do ông Lâm Thành V đại diện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số BK 591134 cấp ngày 30/01/2013 cho bà Đỗ Thị H1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485923 ngày 06/7/2009 đã cấp cho chị Lâm Ngọc T.

2. Về chi phí thẩm định, định giá là 7.000.000đ, bà Lâm Thị H phải chịu 4.500.000đ, bà H đã nộp xong 7.000.000đ; bà Đỗ Thị H1 phải chịu 2.500.000đ để hoàn trả cho bà Lâm Thị H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thị H phải chịu 9.939.550đ, bà Lâm Thị H đã nộp tạm ứng án phí 4.000.000đ theo biên lai thu số 0000615 ngày 25/8/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An được đối trừ, bà Lâm Thị H còn phải nộp tiếp số tiền 5.939.550đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm bà Lâm Thị H phải chịu 200.000đ. Khấu trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai số 0000708 ngày 14/03/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự (6);
- Lưu: VP, Hồ sơ, 16b (án 09).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đặng Quốc Khởi