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: 148/2018/DS-PT
Ngày 20 tháng 6 năm 2018
V/v "Tranh chấp thừa kế, tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và yêu cầu hủy GCN QSD đất"

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 Nguyễn Đắc Minh.

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên.

Bà Trần Thị Huyền Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 20/6/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 28/2018/TLPT-DS ngày 20/4/2018 về việc: "Tranh chấp thừa kế, tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 01/3/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 633/2018/QĐ-PT ngày 22/5/2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1946; (có mặt)
1.2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1974; (có mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.
1.3. Ông Lê Văn M, sinh năm 1969; (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Tây Ninh.
1.4. Bà Lê Thị G, sinh năm 1971; (có mặt)
Địa chỉ: R A, P 5095 S A, Australia.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Ch và bà G: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1958; (có mặt)
Địa chỉ: khu phố 4, phường 3, thành phố T3, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm H, sinh năm 1959; (có mặt)

Địa chỉ: Ô3, Khu A, thị trấn H1, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Bùi Thị R, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Ông Phạm H, sinh năm 1959;

3.2. Lê Thị Cẩm T, sinh ngày 04/01/2000;

3.3. Lê Thị Yến L, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Cẩm T, cháu L: Ông Lê Văn L.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An(vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Tr – Phó chủ tịch.

3.5. Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1963 (vắng mặt);
Địa chỉ: Khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 11/8/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2016 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ch là ông Lê Văn L1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ch và ông Lê Văn Đ có bốn người con là Lê Văn M, Lê Văn L, Lê Thị G, Lê Thị M. Năm 1993, ông Đ chết, không để lại di chúc. Quá trình chung sống bà Ch, ông Đ có tạo lập được các thửa đất 187, 203, 204, 205, 206, 316 cùng Tờ bản đồ số 03, ấp H, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An với tổng diện tích 5.726m^2. Sau đó, ông L đã bán thửa 316, diện tích 1.004m^2, nên diện tích đất còn lại là 4.722m^2. Ông Đ và bà Ch trực tiếp sử dụng đất và có đóng thuế cho Nhà nước trong suốt quá trình canh tác và ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987 (mẫu tạm bìa trắng của tỉnh) nhưng đã bị thất lạc.

Ngoài ra, bà Ch và ông Đ có cất một căn nhà theo biên bản định giá ngày 06/01/2015 là 6.639.000 đồng, hiện do ông L ở. Năm 1997, ông L tự ý kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 307131 ngày 16/8/1997 đối với các thửa đất số 187, 203, 204, 205, 206, 316 cùng Tờ bản đồ số 03. Đối với căn nhà nằm trên thửa 205, 206 hiện do bà Ch

đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do bà Lê Thị G gửi tiền cho ông Lê Văn L xây dựng năm 2012 để cho bà Ch ở. Nay bà Nguyễn Thị Ch khởi kiện yêu cầu:

- Xác định quyền sử dụng đất tại các thửa 187, 203, 204, 205, 206 cùng Tờ bản đồ số 03, ấp H, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An với tổng diện tích 4.722m^2 là tài sản chung của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ch. Trong đó, phần của bà Ch có diện tích là 2.361m^2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 307131, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Lê Văn L ngày 16/8/1997 có diện tích 4.722m^2 (diện tích đo đạc thực tế 4.607m^2), thuộc các thửa 187, 203, 204, 205, 206,Tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp H, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Chia di sản thừa kế của ông Lê Văn Đ là quyền sử dụng đất diện tích 2.361m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 307131 ngày 16/8/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Lê Văn L thành 05 phần bằng nhau, mỗi kỷ phần là 472,2m^2, bà Ch yêu cầu được hưởng một phần là 472,2m^2. Yêu cầu ông L phải tháo dỡ công trình kiến trúc trên phần đất bà Ch được chia.

- Đối với căn nhà xây năm 2012 nằm trên thửa 205, 206 theo biên bản định giá ngày 06/01/2015 là 603.097.600 đồng, bà Ch yêu cầu công nhận quyền sở hữu cho bà Ch. Bà Ch đồng ý hỗ trợ cho ông L 80.000.000 đồng.

- Đối với căn nhà có kết cấu bán kiên cố theo theo biên bản định giá ngày 06/01/2015 giá trị 6.639.000 đồng, hiện do ông L ở và thửa đất số 316 ông L đã bán bà Ch không tranh chấp.

Các nguyên đơn ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị G thống nhất với lời trình bày của bà Ch. Ông M, bà M, bà G yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Lê Văn Đ là quyền sử dụng đất diện tích 2.361m^2 thuộc thửa 187, 203, 204, 205, 206 cùng tờ bản đồ số 03 thành 05 phần bằng nhau, mỗi phần là 472,2m^2. Yêu cầu ông L phải tháo dỡ công trình kiến trúc trên phần đất các nguyên đơn được chia.

Ông Phạm H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn L và bà Bùi Thị R trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông L là ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ch tạo lập và được thừa hưởng từ ông bà. Trước đây, cha mẹ ông L đã chia đất cho các anh chị em khác nhưng việc này chỉ nói miệng không lập thành văn bản, riêng ông L chưa được chia. Năm 1997, gia đình thống nhất để cho ông L phần đất đang tranh chấp, việc này cũng không có lập thành văn bản. Ông L đi đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đấtsố L 307131 ngày 16/8/1997.

Trên thửa 206 có một căn nhà cũ của cha mẹ ông L xây trước đây bằng cột gỗ. Năm 2000, ông L có bỏ tiền ra sửa chữa nhà lại thành cột xi măng, mái tole và có xây dựng thêm nhà bò, chuồng heo, mái che, xây hàng rào và nhà vệ sinh. Căn nhà này hiện tại do vợ chồng ông L và các con (Lê Thị Yến L và Lê Thị Cẩm T) đang quản lý, sử dụng.

Đối với căn nhà xây dựng năm 2012 trên thửa đất số 205, 206, tổng chi phí xây dựng nhà là 400.000.000 đồng. Bà G chỉ gửi về cho ông L số tiền 290.000.000 đồng, còn lại 110.000.000 đồng là tiền ông L. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L không đồng ý. Ông L đồng ý hỗ trợ cho bà Ch 390.000.000 đồng để được sở hữu căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Nguyễn Minh Tr đại diện có ý kiến: Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L ngày 16/8/1997 là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Tr trình bày: Ông có nhận số tiền 1.550 AUD do Lê Thị G gởi cho Lê Văn L vào các ngày 28/12/2012 và 28/5/2013 và ông đã giao số tiền 1.550 AUD cho ông L. Do bận công việc ông xin vắng mặt trong trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự số 14/2018/DS-ST ngày 01/ 3/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch đối với ông Lê Văn L về việc "Tranh chấp thừa kế, tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

1.1. Xác định quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ch ở các vị trí A, A1 có diện tích 2,368.4m2, có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 23/02/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H (dựa trên mảnh trích đo địa chính số 750.2017 ngày 03/10/2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/12/2017).

1.2. Hủy giấy chứng nhận số L 307131, vào sổ số 375 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Lê Văn L ngày 16/8/1997 đối với các thửa đất 187, 203, 204, 205, 206, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 4.722m2 (diện tích đo đạc thực tế 4.607m2), thuộc tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp H, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch đối với ông Lê Văn L về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà".

2.1. Công nhận quyền sở hữu căn nhà cấp 04 (kết cấu: cột móng bê tông cốt thép, vách tường tô hai mặt, mái tôn nền gạch men, có nhà vệ sinh bên trong) xây dựng năm 2012 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà trên phần đất tại vị trí C, C1 cho bà Nguyễn Thị Ch.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ch hoàn trả cho ông Lê Văn L 78.740.064đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị M, ông Lê Văn M đối với ông Lê Văn L về việc "tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất".

3.1. Xác định quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ch ở các vị trí C, C1, C2, C3 có diện tích 538,9m2 và đất tại các vị trí B, B1, B2, B3 có diện tích 320m2, có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 23/02/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H (dựa trên mảnh trích đo địa chính số 750.2017 ngày 03/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/12/2017). Bà Ch tự nguyện trả cho bà G giá trị một phần là 473.509.500đồng.

3.2. Xác định quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M ở các vị trí D, D1, D2 có diện tích 509.4m2, có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 23/02/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H (dựa trên mảnh trích đo địa chính số 750.2017 ngày 03/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/12/2017). Bà Lê Thị M tự nguyện trả cho bà Nguyễn Thị Ch 176.794.500đồng.

3.3. Xác định quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M ở các vị trí E, E1, E2 có diện tích 369,1m2, có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 23/02/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H (dựa trên mảnh trích đo địa chính số 750.2017 ngày 03/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chính nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/12/2017). Ông Lê Văn M tự nguyện trả cho bà Nguyễn Thị Ch 33.557.500đồng.

3.4. Xác định quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L ở các vị trí F, F1, F2 có diện tích 501,4m2, có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 23/02/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H (dựa trên mảnh trích đo địa chính số 750.2017 ngày 03/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày

05/12/2017). Buộc ông Lê Văn L phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch 233.326.500đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyên thỏa thuận của các đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị M, ông Lê Văn M về việc có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn L 10% công sức gìn giữ di sản thừa kế của ông Lê Văn Đ: 10% x 4.735.095.000/2 = 236.754.750 đồng.

5. Buộc ông Lê Văn L giao cho bà Nguyễn Thị Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị M, ông Lê Văn M diện tích đất, vị trí và tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 23/02/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H (dựa trên mảnh trích đo địa chính số 750.2017 ngày 03/10/2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/12/2017).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch, bà Lê Thị M, ông Lê Văn M về việc có nghĩa vụ liên đới hoản trả giá trị công trình kiến trúc và cây trồng trên đất cho ông Lê Văn L và bà Bùi Thị R 40.116.780đồng. Buộc ông L tháo dỡ hàng rào cột bêtông, rào kẽm B40 dọc theo căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2012 (được ký hiệu "nét tường rào B40" trong mảnh trích đo địa chính số 750.2017 ngày 03/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chính nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/12/2017)

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

7. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Tổng cộng 12.842.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ch đã nộp tạm ứng. Bà Lê Thị G, bà Lê Thị M, ông Lê Văn M, ông Lê Văn L mỗi người phải nộp 2.568.400đồngđể trả trả lại cho bà Ch.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/8/2017, bị đơn ông Lê Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 01/3/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An, yêu cầu cải sửa phần nhận định và quyết định của bản án và giữ nguyên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của ông L.

Tại phiên tòa phúc hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung và lý do kháng cáo như sau:

Năm 1993, ông Đ chết nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 187, 203, 204, 205, 206, 316 nên không thể xem các thửa

đất này là di sản thừa kế của ông Đ. Bởi vì, người để thừa kế quyền sử dụng đất phải được công nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ chết khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các nguyên đơn và Ủy ban nhân dân xã Đ1 cho rằng ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu tỉnh bìa trắng nhưng không chứng minh được. Bên cạnh đó, ông L là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định, có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Việc ông Lê Văn L1 trình bày ở cấp sơ thẩm cho rằng: bà Ch không đi đăng ký cấp quyền sử dụng đất là do bà Ch nghĩ đất của bà Ch, bà muốn đi ký lúc nào đăng ký là trái quy định pháp luật. Thời điểm năm 1997, bà Ch cũng đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Đ3 nên không thể nói bà Ch không biết việc ông L kê khai đăng cấp giấy. Trong biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền cho bà Ch lúc nói không biết, lúc nói để ông L đi đăng ký để vay vốn ngân hàng, ông L có nghĩa vụ nuôi dưỡng; theo Điều 186 Luật đất đai 2013 quy định trường hợp có đủ điều kiện nhưng chưa được cấp giấy, còn trong vụ án này ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó yêu cầu chia thừa kế là không có căn cứ. Vì vậy, các nguyên đơn không có quyền yêu cầu chia thừa kế đối với các thừa đất này.

Về tranh chấp quyền sở hữu nhà, ông L thừa nhận có nhận của bà G số tiền 337.000.000 đồng. Trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bà G thừa nhận do nhà cũ xuống cấp nên có yêu cầu ông L vay tiền ngân hàng để xây nhà, bà G gửi tiền về cho ông L trả nợ ngân hàng, ông L có ký giấy ủy quyền căn nhà cho bà G. Mục đích của ông L và bà G đều rõ ràng là bà G cho ông L mượn tiền cất nhà cho bà Ch ở đến cuối đời, sau đó ông L sẽ sở hữu căn nhà. Tiền bà G gởi cho ông L là đô la Úc, ông L quy đổi ra tiền Việt Nam để xây nhà. Căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2012 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên bà Ch không có quyền tranh chấp quyền sở hữu nhà. Đề nghị sửa toàn bộ án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch và các nguyên đơn khác,giữ nguyên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của ông L.

Ông Lê Văn L1 là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

Không đồng ý lập luận của phía bị đơn, bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 01/3/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phat biểu quan điểm đối với vụ kiện như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Các bên đương sự thống nhất nguồn gốc các thửa đất số 187, 203, 204, 205, 206 do ông Đ và bà Ch tạo lập. Đây là tình tiết không phải chứng minh. Do đó, có cơ sở xác định các thửa đất 187, 203, 204, 205, 206 là tài sản chung của ông Đ và bà Ch. Tuy nhiên, đây là tài sản chung của ông Đ và bà Ch, bà Ch không có quyền định đoạt cả phần của ông Đ cho bị đơn. Do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia ½ di sản thừa kế của ông Đ.

Về tranh chấp quyền sở hữu nhà, bà G đồng ý để cho bà Ch tranh chấp quyền sở hữu nhà với ông L và đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà cho bà Ch và như đã nói ở trên đây là quan hệ đòi tài sản để xác lập quyền sở hữu nhà. Bị đơn thừa nhận nhà xây dựng giá 400.000.000 đồng trong đó phía bà G bỏ ra 337.000.000 đồng. Hiện tại bà Ch đang ở trong căn nhà này đã ổn định và để cho bà Ch có nơi ăn chốn ở riêng biệt. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận quyền sở hữu nhà cho bà Ch. Buộc bà Ch trả giá trị chênh lệch như án lệ.

Vì vậy, bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 01/3/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xétđầy đủ, toàn diện ý kiến tranh luận giữa các bên đương sự, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Lê Văn L yêu cầu cải sửa phần nhận định và quyết định của bản án và giữ nguyên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản cho ông L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về nguồn gốc đất phát sinh các quan hệ tranh chấp"Tranh chấp thừa kế", "Tranh chấp quyền sử dụng đất", "Tranh chấp quyền sở hữu nhà" và "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất":

Qua thẩm tra, làm rõ tài liệu, chứng cứ và tại các biên bản ghi lời khai, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đã thống nhất nguồn gốc tài sản phát sinh các quan hệ tranh chấp nói trên là các thửa 187, 203, 204, 205, 206, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp H, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An là của bà Nguyễn Thị Ch và chồng là Lê Văn Đtạo lập, canh tác, sử dụng.

[2] Về yêu cầu giữ nguyên quyền sử dụng đất: Bị đơn ông Lê Văn L cho rằng ông được tặng cho quyền sử dụng đất trước khi ông Đ chết. Năm 1997, mẹ ông là bà Nguyễn Thị Ch và các anh em trong gia đình đồng thuận cho ông các thửa 187, 203, 204, 205, 206 chỉ nói miệng không có lập thành văn bản nhưng không được bà Ch thừa nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc bà Ch và ông Đ cho ông phần đất nói trên. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L không có văn bản nào thể hiện việc ông Lê Văn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự đồng ý bà Nguyễn Thị Ch. Do đó, cấp sơ thẩm đã nhận định ông Lê Văn L tự ý kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của bà Ch là có cơ sở.

Quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản chung của ông Đ và bà Ch. Khi ông Đ chết, bà Ch được quyền sử dụng đất đối với ½ quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, bà Ch khởi kiện yêu cầu được chia ½ diện tích đất đối với các thửa 187, 203, 204, 205, 206 là tài sản do ông Đ, bà Ch tạo lập nên cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ để chấp nhận. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn lập luận cho rằng thời điểm năm 1997 đất ông L và bà Ch mỗi bên tự đi kê khai đăng ký. Từ năm 1997 đến năm 2014, bà Ch mới tranh chấp, điều đó chứng tỏ bà Ch biết và đồng ý cho đất ông L. Nhưng đây chỉ là suy luận của phía bị đơn, không có chứng cứ chứng minh. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bị đơn làcó căn cứ.

[3] Về yêu cầu kháng cáo giữ quyền sở hữu nhà:Hội đồng xét xử nhận thấy:căn nhà tranh chấp được xây dựng năm 2012 nằm giữa các thửa đất số 205, 206. Bị đơn đã thừa nhận tiền xây nhà là do bà Lê Thị G (em ruột bị đơn) đưa tiền cho ông L nhiều lần,tại phiên tòa người đại diện ông Lê Văn L thừa nhận ông L có nhận của bà Lê Thị G số tiền 337.000.0000 đồng. Xét thấy cần căn cứ vào lời thừa nhận của ông L tại phiên tòa để xác định số tiền bà G gửi về cho ông L xây dựng nhà là 337.000.0000 đồng.Trong quá trình giải quyết vụ án, bà G đều trình bày bà gửi tiền về cho ông L xây nhà cho mẹ là bà Ch ở, chứ không cho ông L mượn tiền.

Việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng căn nhà tranh chấp khi xây dựng không xin giấy phép và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên bà Ch không có quyền khởi kiện là không có căn cứ. Xét thấy căn nhà cấp 4 mặc dù ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng đây là tài sản nên bà Ch có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.Hiện tại căn nhà do bà Ch đang quản lý sử dụng và bà Ch cũng không có chỗ ở khác nên tòa án cấp sơ thẩm giao căn nhà này cho bà Ch tiếp tục sử dụng là có căn cứ, phù hợp với đạo nghĩa.

Đồng thời, tòa án cấp sơ thẩm cũng xét đến công sức và tiền bạc bị đơn đã bỏ ra khi xây dựng căn nhà nói trên. Vì vậy đã buộc bà Ch trả cho ông L số tiền đầu tư xây dựng nhà 63.000.000 đồng và giá trị chênh lệch giữa thời điểm xây dựng và thời điểm định giá theo tỉ lệ % số tiền ông L đầu tư xây dựng nhà là (603.097.600 -400.000.000)/2 x 15,5% = 15.740.064đồng. Tổng cộng 78.740.064đồng là có cơ sở, nghĩ nên chấp nhận.

Xét yêu cầu không chấp nhận chia thừa kế là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 187, 203, 204, 205, 206.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn cho rằng ông Đ chết khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các nguyên đơn không có quyền yêu cầu chia thừa kế. Hội đồng xét xử nhận thấy:Bà Nguyễn Thị Ch và ông Lê Văn Đ có tất cả bốn người con là Lê Văn M, Lê Văn L, Lê Thị G, Lê Thị M. Năm 1993, ông Đ chết, không để lại di chúc. Các đương sự trong vụ kiện đều thừa nhận nguồn gốc các thửa đất số 187, 203, 204, 205, 206 là của bà Nguyễn Thị Ch và ông Lê Văn Đ.

Ông Đ chết cuối năm 1993, thời điểm Luật đất đai 1993 đã có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại Điều 188 dẫn chiếu tại Điều 186 Luật đất đai 2013, thì ông Đ có quyền để lại di sản thừa kế do là người đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ; mặt khác ông L cho rằng ông được gia đình cho đất chỉ bằng lời nói, không có giấy tờ chứng minh trong khi bà Ch và các nguyên khác đều phủ nhận việc cho đất nên lời khai của ông không có bằng chứng, không có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của các nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, để công nhận công sức gìn giữ di sản thừa kế của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận cho bà Nguyễn Thị Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị M, ông Lê Văn M tự nguyện liên đới trả cho ông Lê Văn L 10%, trị giá 10% x 4.735.095.000/2 = 236.754.750đồng. Đồng thời, các nguyên đơn đồng ý liên đới trả 37.627.780 đồng đối với công trình gắn liền đất và 2.489.000 đồngđối với cây trồng trên đất cho vợ chồng ông L, bà R. Quyết định của tòa án cấp sơ thẩm nói trên là thấu tình, đạt lý, nghĩ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 01/3/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ông Lê Văn L phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001212 ngày 12/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Văn Yên **Trần Thị Huyền Vân** **Nguyễn Đắc Minh**