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: 814/2024/DS-PT
Ngày 23-9-2024
V/v *Tranh chấp di sản thừa kế, yêu cầu 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2024, xét xử trực tuyến điểm cầu trung tâm tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang vụ án dân sự thụ lý số 407/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc *"Tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2375/2024/QĐPT-DS ngày 26/7/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1992; địa chỉ: Đường T, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang. (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Chị Lê Tuyết A, sinh năm 1992. (vắng mặt)

2. Anh Lê Quang D, sinh năm 1993. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp P, thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Thanh S, sinh năm 1983; địa chỉ: Khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

1. Bà Võ Thị Tuyết M1, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ D, ấp P, thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang. (có mặt)

2. Ủy ban nhân dân thành phố L. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Chị Lê Tuyết A và anh Lê Quang D, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị M và người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là của cha mẹ ông Lê Văn B (Lê Văn Đ) tặng cho ông B vào năm 1981. Sau đó, ông B kết hôn với bà Võ Thị Tuyết M1, có 02 người con chung là Lê Tuyết A và Lê Quang D.

Ngày 10/11/1999, ông B và bà M1 ly hôn theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 438/QĐTTLH của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang và chia tài sản chung của vợ chồng, theo đó, cho ông B được chia 01 căn nhà (nay là nhà đất đang tranh chấp). Cũng trong năm này, bà Lê Thị M chung sống như vợ chồng với ông B tại nhà đất nêu trên, sau đó làm thủ tục đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04043QSDĐ/eA ngày 30/11/2004 cho vợ chồng ông B và bà M.

Ngày 10/11/2018, ông B chết. Bà M1, chị A và anh D không cho bà M tổ chức tang lễ nên anh em ông B lo liệu, rồi chiếm luôn căn nhà. Từ đó hai bên xảy ra tranh chấp. Bà M và ông Lê Văn D1 (em ông B) thỏa thuận, bà M giao trả cho ông D1 55.000.000 đồng mà ông D1 bỏ ra trị bệnh, mai táng ông B và ông D1 trả lại nhà cho bà M. Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết chia di sản của ông Lê Văn B để lại là ½ nhà đất nêu trên; ưu tiên cho bà M được nhận hiện vật và hoàn giá trị kỷ phần thừa kế cho chị Lê Tuyết A và anh Lê Quang D; bà M được nhận thêm 01 kỷ phần về công sức đóng góp, bảo quản di sản; ưu tiên thanh toán chi phí hợp lý cho việc mai táng ông B số tiền 35.000.000 đồng.

Bị đơn là anh Lê Quang D và chị Lê Tuyết A và người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trình bày:

Cha mẹ của chị A và anh D là ông Lê Văn Đ (Lê Văn B) và bà Võ Thị Tuyết M1. Tài sản tranh chấp là căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 120,1m^2 tại địa chỉ số A, tổ D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Năm 1999, ông Đ và bà M1 ly hôn. Năm 2004, ông Đ chung sống như vợ chồng với bà Lê Thị M và kê khai nhà đất nêu trên, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04043QSDĐ/eA ngày 30/11/2004. Năm 2018, ông Đ chết.

Bị đơn yêu cầu bà M giao trả lại nhà đất nêu trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ và bà M đối với nhà đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Tuyết M1 trình bày:

Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định (tóm tắt):

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về yêu cầu xem xét công sức đóng góp số tiền 70.000.000 đồng và chi phí điều trị bệnh cho ông Lê Văn Đ (Lê Văn B) số tiền là 20.000.000 đồng.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M yêu cầu được chia di sản thừa kế của ông Lê Văn Đ (Lê Văn B), chết năm 2018.

3. Di sản thừa kế của ông Đ (B) để lại là 50% giá trị căn nhà gắn liền diện tích đất tại địa chỉ số A, tổ D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, trị giá 256.238.000 đồng, khấu trừ chi phí điều trị bệnh và mai táng cho ông 35.000.000 đồng (do bà M nhận), còn lại là 221.238.000 đồng. Chia làm 03 kỷ phần gồm: chị Lê Tuyết A, anh Lê Quang D và bà Lê Thị M, mỗi kỷ phần là 73.746.000 đồng (bảy mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

Giao toàn bộ căn nhà diện tích 67,60m^2, kết cấu: Xây dựng trên cọc bó nền (nền sụt lún), sàn lót ván, lót gạch Ceramic đã rạn nứt, khung, kèo gỗ, vách xây gạch + ván, mái lợp tol, trần la phông nhựa, nhà vệ sinh và điện nước hoàn chỉnh; mái che diện tích 16,50m^2 (phía trước nhà) kết cấu không đồng bộ, nền đất, vách tol + gỗ, cột và kèo gỗ, mái tol gắn liền diện tích đất 120,10m^2 cho bà M quản lý, sử dụng. Nhà và đất tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Bản đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L lập ngày 12/3/2021. Bà M phải hoàn lại giá trị mỗi kỷ phần, số tiền 73.746.000 đồng (bảy mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi sáu ngàn đồng) cho chị Lê Tuyết A và anh Lê Quang D.

Bà M có trách nhiệm kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Lê Tuyết A và anh Lê Quang D đòi hưởng toàn bộ di sản của ông Lê Văn Đ (Lê Văn B) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04043QSDĐ/eA do UBND thành phố L cấp ngày 30/11/2004 cho ông Lê Văn Đ (Lê Văn B), bà Lê Thị M đứng tên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22/01/2024, bị đơn là chị Lê Tuyết A và anh Lê Quang D kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của chị Lê Tuyết A và anh Lê Quang D làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, thấy rằng: Chị A và anh D là con của ông Lê Văn Đ (Lê Văn B) và bà Võ Thị Tuyết M1. Sau khi ông Đ ly hôn với bà M1 thì chung sống như vợ chồng với bà Lê Thị M vào năm 1999.

[3] Năm 2018, ông Đ chết, không để lại di chúc. Di sản của ông Đ là căn nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 120,1m^2 tại địa chỉ số A, tổ D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (gọi tắt là nhà đất số A), đứng tên cùng bà Lê Thị M trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04043.QSDĐ/eA ngày 30/11/2004. Phía bị đơn cho rằng, nhà đất trên là tài sản chung của ông Đ và bà M1, nhưng theo "Biên nhận" đề ngày 26/11/1995 (bút lục số 32) thì quyền sử dụng đất tranh chấp được các anh em của ông Đ thỏa thuận giao cho ông Đ sử dụng và hiện nay không có tranh chấp. Và tại Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 438/QĐTTLH ngày 10/11/1999 của Toà án nhân dân huyện Thoại Sơn thể hiện tài sản chung của vợ chồng đã được giải quyết, theo đó ông Đ (Lê Văn B) *"được chia 01 căn nhà"* (không giải quyết về quyền sử dụng đất gắn liền). Như vậy, có cơ sở xác định nhà đất 174/2 là tài sản của ông Đ.

[4] Mặc dù bà M với ông Đ không phải là vợ chồng, nhưng quá trình chung sống, ông Đ và bà M đã cùng đứng tên kê khai, đăng ký và đã được cấp quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 174/2. Trường hợp này được xem ông Đ đã tự nguyện tặng cho bà Mai một phần tài sản là nhà đất tranh chấp. Tuy nhiên, ông Đ là người đóng góp công sức chủ yếu vào khối tài sản chung này, còn bà M cũng có phần đóng góp vào việc bảo quản, sửa chữa nhà. Do đó, khi ông Đ chết, không để lại di chúc, mặc dù bà M không phải là người thừa kế theo pháp luật của ông Đ, nhưng xét phần công sức đóng góp nêu trên, chia cho bà M được sở hữu ½ giá trị nhà đất số 174/2 là phù hợp.

[5] Như vậy, di sản thừa kế của ông Đ để lại là ½ giá trị nhà đất số A do bà M đang quản lý sử dụng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 658 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì di sản này được ưu tiên thanh toán *"chi phí hợp lý cho việc mai táng"* cho ông Đ. Bà M đã thanh toán khoản này cho ông Lê Văn D1 (em của ông Đ và là người bỏ ra chi phí mai táng) và yêu cầu trả lại cho bà số tiền 35.000.000 đồng là phù hợp nên chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án, bà M có nguyện vọng được nhận hiện vật nên phải hoàn trả cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ (anh Lê Quang D và chị Lê Tuyết A) phần di sản còn lại là giá trị ½ nhà đất nêu trên, sau khi trừ khoản chi phí mai táng cho ông Đ.

[6] Theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/7/2023 của Công ty G, thì nhà đất số A và vật kiến trúc khác trị giá 2.465.422.010 đồng. Bà M yêu cầu định giá lại và kết quả định giá ngày 20/10/2023 của Hội đồng định giá, không xác định được giá chuyển nhượng thực tế nên căn cứ Quyết định số 70/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh A về việc ban hành Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020 – 2024 (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 18/2022/QĐ-UBND ngày 04/5/2022 và Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND ngày 30/3/2023), kết luận nhà đất nêu trên trị giá 512.477.000 đồng (làm tròn số).

[7] Xét thấy, kết luận về giá của 02 tổ chức định giá có sự chênh lệch rất lớn (hơn 4,8 lần). Theo quy định tại khoản 5 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì *"việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự"*. Tòa án cấp sơ thẩm lấy kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 20/10/2023 để làm cơ sở xác định giá trị tài sản tranh chấp, nhưng không đưa ra được căn cứ xác định kết quả định giá của Công ty G không đúng quy định được viện dẫn trên. Mặt khác, kết quả định giá sau không xác định được giá thị trường của nhà đất tranh chấp là áp dụng pháp luật không đúng, không bảo đảm quyền lợi của người nhận giá trị tài sản. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên cần xác định giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm thi hành án và sửa Bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí sơ thẩm: Bà M được xác định là người cao tuổi nên được miễn án phí. Còn anh D và chị A phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là ½ giá trị nhà đất (theo nguyên tắc có lợi cho đương sự nên lấy kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 20/10/2023), cộng với 35.000.000 đồng, cụ thể: [(512.477.000 : 2 + 35.000.000) x 5% = 14.562.000] đồng (làm tròn số).

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có một phần phù hợp và một phần không phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận một phần.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng các điều 623, 649, 650 và 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị M.

Bà Lê Thị M được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 (diện tích xây dựng 67,60m^2, kết cấu: Xây dựng trên cọc bó nền, sàn lót ván, lót gạch Ceramic đã rạn nứt, khung, kèo gỗ, vách xây gạch + ván, mái lợp tol, trần la phông nhựa, nhà vệ sinh và điện nước hoàn chỉnh); mái che diện tích 16,50m^2 kết cấu không đồng bộ, nền đất, vách tol + gỗ, cột và kèo gỗ, mái tol, gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 120,1m^2 tại địa chỉ số A, tổ D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo Bản đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L lập ngày 12/3/2021), và số tiền 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

Bà Lê Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Lê Tuyết A và anh Lê Quang D ½ giá trị nhà đất nêu trên theo định giá tại thời điểm thi hành án, sau khi trừ số tiền 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả, bà M có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: Chị Lê Tuyết A và anh Lê Quang D phải liên đới nghĩa vụ chịu 14.562.000 đồng án phí sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.000.000 đồng (mỗi người đã nộp 13.000.000 đồng theo các biên lai số 0005181 và 0005182 cùng ngày 30/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang). Chị A và anh D được hoàn lại số tiền 11.438.000 đồng.

3.2. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 7a, 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn