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: 413/2023/DS-PT
Ngày 28 - 6 - 2023
V/*v*: "Tranh chấp quyền sở hữu nhà, kiện đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và 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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 297/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sở hữu nhà, kiện đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1426/2023/QĐ-PT ngày 9 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hà Sậy H, sinh năm 1973; trú tại: Số E đường H, phường H, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Minh T, sinh năm 1987; địa chỉ liên hệ: Số A L, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Thoàng Sau C, sinh năm 1956; trú tại: Số F, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Đình N, sinh năm 1974; địa chỉ: Số F, tổ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; Địa chỉ: C T, Phường D, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H1 - Chức vụ: Giám đốc; Ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, địa chỉ: Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng: Địa chỉ: Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C1 - Chức vụ Chủ tịch; Ủy quyền cho ông Phan Anh T2 - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Đ.

3. Bà Hà Sâm Đ, sinh năm 1983; Trú tại: FLC S, Hồ X, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt).

4. Ông Nghiêm Chí N1, sinh năm 1963; Trú tại: Số F, đường N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

5. Ông Voòng Kế T3, sinh năm 1997 ; Trú tại: Số F, đường N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

6. Ông Voòng Ngọc D, sinh năm 1995; Trú tại: Số F, đường N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

7. Bà Vòng Sập M, sinh năm 1942; Trú tại: 5 H, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Hà Sậy H (nguyên đơn) và bà Vòng Sập M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Minh T trình bày:

Nguồn gốc căn nhà và đất thuộc thửa 530 tờ bản đồ 23 tại số F đường Q, thôn T, thị trấn L, Đ, Lâm Đồng (nay là số F đường N, tổ dân phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng) có nguồn gốc là của bà Vòng Sập M mua của bà Yang Phùng D1 (C) năm 1968. Hiện nay giấy tờ mua bán nhà đất với bà D2 đã bị thất lạc và chỉ có xác nhận sự việc mua bán với bà D2 tại "Đơn xin sửa chữa nhà" ngày 22/12/1990 được Phòng Công nghiệp huyện Đ xác nhận ngày 18/01/1991. Sau khi mua căn nhà trên bà M đã để lại cho bà Lăng Si C2 (mẹ bà Vòng Sập M và ông Vòng A S) ở trong căn nhà này. Đến năm 1983 khi bà Lăng Si C2 đi nước ngoài thì bà V Sập Múi có để lại cho em trai là ông V A Sập ở nhờ trên căn nhà này, vì ngoài căn nhà đất này bà V Sập Múi còn có căn nhà kế bên số E đường Q (nay là số F).

Từ năm 1983 đến năm 2003 việc đóng thuế đối với căn nhà số F đường Q (nay là nhà số F) là do vợ chồng ông Vòng A S, bà Thoàng Sau C đóng (nhưng

trên biên lai thuế nhà đất vẫn thể hiện bà Vòng Sập M). Từ năm 2003 đến nay thì bà Thoàng Sau C tự đứng ra đóng thuế nhà đất đối với nhà đất nói trên. Hiện nay căn nhà và đất thuộc thửa 530/83,32m^2 tờ bản đồ 23 tại số F, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở vào ngày 15/11/2004 cho bà Vòng Sập M.

Sau đó bà M đã tặng cho bà Hà Sậy H theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 04/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T4 và đến ngày 09/11/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 239504 cho bà Hà Sậy H (thửa 1004 tờ bản đồ SỐ 75 thị trấn L). Hiện nay nhà, đất tại số F, thị trấn L do gia đình bà Thoàng Sau C ở (bà C là vợ của ông Vòng A S) nên bà Hà Sậy H khởi kiện yêu cầu gia đình bà Thoàng Sau C trả lại nhà, đất nói trên cho bà.

Bị đơn bà Thoàng Sau C ủy quyền cho ông Dương Đình N trình bày:

Nguồn gốc căn nhà và đất tại số F đường Q, thôn T, thị trấn L, Đ, Lâm Đồng (nay là nhà số F, tổ dân phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng) là do ông Vòng A S được mẹ là bà Lăng Si C2 (mẹ ông Vòng A S và bà Vòng Sập M) cho vào năm 1983 trước khi bà C2 đi nước ngoài. Nhà đất này là do bà C2 mua của bà C3, khi mua không có giấy tờ gì và hiện nay bà C3 đã chết. Khi tặng cho nhà đất này hai bên không làm giấy tờ gì mà chỉ nói miệng với nhau. Sau khi được mẹ là bà Chể t cho nhà đất tại số F đường Q, thôn T, thị trấn L, Đ, Lâm Đồng (nay là số F, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng) thì vợ chồng ông S, bà C cùng các con ở cho đến nay. Năm 1991 ông S trúng số khoảng 50.000.000 đồng đã góp tiền cùng với bà M sửa chữa lại 02 căn nhà gồm nhà E đường Q (nay là F) của bà M và nhà số F đường Q (nay là 62 N) của gia đình ông S. Khi đó mọi giấy tờ xin phép xây dựng, sửa chữa ông S giao cho bà M liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục xin phép. Quá trình ở trên phần nhà đất số F đường Q ông S, bà C đã đóng thuế đầy đủ từ năm 1983 đến nay nhưng do không am hiểu pháp luật nên không làm thủ tục kê khai để cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Việc bà V Sập Múi được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất tại F vào ngày 15/11/2004 cho bà Vòng Sập M là không đúng vì gia đình bà là người sử dụng nhà, đất ổn định từ năm 1983 đến nay và hàng năm đều đóng thuế nhà đất đầy đủ cho nhà nước.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà đất của bà Hà Sậy H thì gia đình bà C không đồng ý, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện Đ cấp ngày 15/11/2004 cho bà V Sập Múi và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 09/11/2016 cho bà Hà Sậy H đối với căn nhà và đất thuộc thửa 530 tờ bản đồ 23 tại số F, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và công nhận quyền sở hữu nhà, đất nói trên cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà V Sập Múi trình bày: Nguồn gốc căn nhà tại F, thị trấn L do tôi mua của bà Yang Phùng D1 (Cắm) vào năm 1968 và sử dụng ổn định đến năm 1991 tôi sửa chữa 02 căn nhà có hiện trạng như hiện nay và là người đóng thuế nhà đất từ năm 1968 cho đến nay.

Năm 2003 tôi đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 23 tại thị trấn L, huyện Đ. Thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu có cán bộ địa chính đến đo vẽ, được tổ trưởng tổ dân phố ký xác nhận, lập biên bản xác minh ranh giới, mốc, kích thước thửa đất và tất cả các văn bản do tôi là người trực tiếp ký chủ sử dụng đất và đăng ký cấp giấy chứng nhận. Do đó, việc bà C trình bày không biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi là không đúng. Năm 2004 tôi có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Lữ Quốc T5, ngày 15/11/2004 UBND huyện Đ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Quá trình xin cấp lại giấy chứng nhận, tôi có ủy quyền cho bà Hà Sậy H (con gái) thay tôi ký tên, làm thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi giấy chứng nhận. Năm 2016, tôi tặng thửa đất nêu trên cho bà Hà Sậy H và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Như vậy, nếu không phải đất của tôi thì khi tôi chuyển nhượng đất cho Lữ Quốc T5 bà C đã ngăn cản nhưng bà C ở trên đất và không phản đối gì. Mặt khác, bà C chỉ sống chung với ông Vòng A S không có đăng ký kết hôn nên không phải là vợ chồng hợp pháp nên không có quyền gì với tài sản tranh chấp. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Sậy H buộc bà Thoàng Sau C trả lại nhà đất cho ở nhờ và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ông Voàng Ngọc D3, Voòng Kế T3 và bà Hà Sâm Đ đều trình bày:

Năm 1990 bố ông là ông V1 A S xây 02 căn nhà tại số F, F, thị trấn L, huyện Đ để gia đình tôi và chị gái của ông là bà Vòng Sập M có chỗ ở. Sau khi xây dựng xong gia đình tôi sinh sống ổn định và không tranh chấp với ai. Hàng năm mẹ tôi là bà Thoàng Sau C vẫn đóng thuế theo quy định của nhà nước. Năm 2000 ông S mất, đến năm 2003 bà Vòng Sập M cho rằng đây là nhà của ông S nên không cho gia đình tôi ở nhưng sau đó không có ý kiến gì. Do mẹ tôi không hiểu rõ các thủ tục đăng ký kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Vòng Sập M đã đăng ký và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó tặng cho bà Hà Sậy H. Mẹ tôi đã nhiều lần tìm gặp đề nghị bà M lập thủ tục sang tên cho mẹ tôi nhưng bà M không hợp tác. Nay bà Hà Sậy H khởi kiện yêu cầu trả lại nhà và đất thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nghiêm Chí N1 trình bày: Tôi và bà Thoàng Sau C sinh sống với nhau tại địa chỉ F từ năm 2003 đến nay, được biết căn nhà và thửa đất trên là của ông Voòng A S1 để lại cho mẹ con bà C quản lý và sử dụng từ năm 1990. Đến năm 2003 bà V Sập Múi nói đây là nhà của anh trai bà, hiện nay đã mất nên không cho bà C ở. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Hà Sậy H thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Phan Anh T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quan rà soát hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho thấy: Vào năm 2004 bà V Sập Múi lập hồ sơ đăng ký cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 23 thị trấn L (số nhà F đường N, thị trấn L). Tuy nhiên, do hồ sơ được luân chuyển qua nhiều cơ quan nên không còn đầy đủ hồ Sơ cấp giấy do vậy không khẳng định được trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận có đúng hay không. Trong hồ sơ xét cấp thể hiện, tại đơn xin hợp thức hóa ghi tên bà V Sập Múi nhưng phần ký người khai thể hiện bà Hà Sậy H là người ký vào đơn đăng ký nhưng trong hồ sơ không thể hiện có giấy ủy quyền của bà M. Như vậy, trường hợp không có giấy ủy quyền của bà V Sập Múi cho bà Hà Sậy H để làm thủ tục thì việc bà H ký vào hồ sơ là chưa đảm bảo pháp lý.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L do ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/11/2004, UBND huyện Đ cấp 02 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà V Sập Múi, gồm: Giấy chứng nhận số 4203012440 đối với thửa đất số 530/83,22m^2, tờ bản đồ số 23 (299) và Giấy chứng nhận số 4203012444 đối với thửa đất số 529/67,2m^2, tờ bản đồ số 23 (299) tại thị trấn L, huyện Đ. Năm 2016 bà M tặng cho bà Hà Sậy H theo hợp đồng tặng cho được Văn phòng C4 công chứng số 7693 quyển số 33TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2016. Ngày 04/10/2016, bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động do tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đã chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh để thẩm định trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Ngày 09/11/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với 02 thửa đất nêu trên cho bà Hà Sậy H. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Hà Sậy H là đúng quy định pháp luật.

Tòa án tiến hành việc kiểm tra giao nộp chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Sậy H về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà, kiện đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" với bà Thoàng Sau C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Thoàng Sau C.

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012440 ngày 15/11/2004 cấp cho bà V Sập Múi tại thửa 530, tờ bản đồ 23 (nay là thửa 1004, tờ bản đồ số 75) thị trấn L, Đ.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 239504 ngày 09/11/2016 cấp cho bà Hà Sậy H tại thửa 1004, tờ bản đồ số 75 thị trấn L, Đ.

2.3. Xác định diện tích đất tại thửa 530 tờ bản đồ số 23 tại số F đường Q, thôn T (nay là thửa 1004 tờ bản đồ số 75) số nhà F) thị trấn L, huyện Đ và 37m^2 bà Vòng Sập M đã chuyển nhượng cho ông Lưu Quốc T6 là tài để lại của bà Lăng Si C2. Trong trường hợp các hàng thừa kế của bà Lăng Si C2 có tranh chấp đối với tài sản này thì được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

2.4. Tạm giao cho bà Thoàng Sau C được quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên diện tích đất tại thửa 530 tờ bản đồ số 23 tại số F đường Q, thôn T (nay là thửa 1004 tờ bản đồ số 75) số nhà F) thị trấn L, huyện Đ.

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

Ngày 14/4/2021, nguyên đơn là bà Hà Sậy H kháng cáo yêu cầu sủa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 10/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vòng Sập M kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hà Sậy H có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Minh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vòng Sập M có đơn xin xét xử vắng mặt và không có thay đổi bổ sung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Sậy H và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Thoàng Sau C, là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa

phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vòng Sập M, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, bà M và 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Sậy H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vòng S Múi đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Hà Sậy H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Thoàng Sau C phải trả lại nhà, đất cho ở nhờ tại số F, thị trấn L, huyện Đ. Bị đơn bà Thoàng Sau C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp ngày 15/11/2004 cho bà V Sập Múi và Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sàn gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 09/11/2016 cho bà Hà Sậy H đối với căn nhà và đất thuộc thửa 530 tờ bản đồ 23 tại số F, thị trấn L, huyện Đ và yêu cầu công nhận nhà, đất tranh chấp nói trên. Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xác định đây là vụ án "Tranh chấp quyền sở hữu nhà, kiện đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2, 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

[4.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Sậy H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vòng Sập M. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[4.1.1.1] Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như xét hỏi công khai tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định nguồn gốc diện tích nhà đất tại thửa 530 tờ bản đồ số 23 tại số F đường Q, thôn T (nay là thửa 1004 tờ bản đồ số 75 số nhà F) thị trấn L, huyện Đ (trong đó có 37m^2 bà Vòng Sập M đã chuyển nhượng cho ông Lưu Quốc T6), là của bà Lăng Si C2 (mẹ của bà Vòng Sập M và ông Vòong A S2) ở từ năm 1968 đến năm 1983 khi bà C2 đi nước ngoài được các bên thừa nhận.

[4.1.1.2] Nguyên đơn cho rằng diện tích đất này do bà Vòng S Múi mua của bà Y Phùng Dzín năm 1968 và để cho mẹ bà M là bà Lăng Si C2 ở, đến năm 1983 bà L1 Si Chể đi nước ngoài thì bà tiếp tục cho em trai bà là ông V2 A S2 ở nhờ vì ngoài căn nhà đất này bà V Sập Múi còn có căn nhà kế bên là nhà số E trên thửa đất 529 (nay là số F). sau khi ông V2 A Sập chết (năm 2000) thì bà M đã đi làm thủ tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vào ngày 15/11/2004. Năm 2016 bà M tặng cho bà H diện tích nhà đất này. Ngày 09/11/2016 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất nêu trên cho bà Hà Sậy H hiện nhà đất do bà Thoàng Sau C quản lý, sử dụng nên bà khởi kiện đòi lại.

Bị đơn cho rằng nhà, đất nêu trên là của bà Lăng Si C2 (mẹ ông Vòng A S) mua của bà Y Phùng Dzín năm 1968, đến năm 1983 khi bà C2 đi nước ngoài thì cho vợ chồng ông bà, từ năm 1983 ông bà đã ở căn nhà này và đóng thuế từ đó cho đến nay. Năm 1991 ông S trúng số 50.000.000 đồng thì vợ chồng bà đã góp tiền cùng bà M sửa chữa lại 02 căn nhà số F và 62. khi đó các giấy tờ do bà M là người đi xin phép để xây dựng nên bà xác định căn nhà này bà Lăng Si C2 cho bà và ông S.

[4.1.1.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình 01 Đơn xin sửa lại nhà ở ngày 22/12/1990 để chứng minh là người mua và chủ sử dụng căn nhà và đất tại số E. Ngoài ra không còn chứng cứ nào thể hiện bà Vòng Sập M, sinh năm 1942 đã mua căn nhà và đất này của bà Y Phùng Dzín năm 1968.

Xét chứng cứ do nguyên đơn xuất trình là Đơn xin sửa lại nhà ở ngày 22/12/1990 có xác nhận của chính quyền địa phương và Phòng C5 (bút lục số 42) để chứng minh diện tích nhà đất trên là của bà Vòng Sập M, thì thấy rằng trong nội dung đơn này, bà M xác nhận hiện đang ngụ tại số nhà E và 56/60 và ý kiến của Phòng Công nghiệp Đức T7 xác nhận:

"... Qua kiểm tra: Ngôi nhà số E trước đây là ngôi nhà thuộc sở hữu của bà Đinh Thị T8 – Bà M1 mua lại của bà T8 từ năm 1977, mới có giấy sang nhượng viết tay giữa người mua và người bán. Ngôi nhà số F do bà mua lại từ năm 1968 của bà Yang Phùng D4...

Phòng công nghiệp thống nhất giải quyết như sau:

+ Đề nghị bà V Sập Múi trước bạ ngôi nhà số E.

+ Sau khi trước bạ xong, đồng ý cho phép làm lại nhà trên nền hai ngôi nhà cũ (58/56 và 60/56)...".

Như vậy, không có bất kỳ nội dung xác nhận nào về việc ai đang cư ngụ tại căn nhà số E. Phòng công nghiệp chỉ thống nhất giải quyết đơn là cho phép xây lại nhà trên nền hai ngôi nhà cũ, sau khi đã trước bạ xong. Phòng công nghiệp không có ý kiến xác lập quyền sở hữu, cũng như xác định những người thực tế đang ở trong căn nhà nêu trên.

Mặt khác, theo nội dung bản án dân sự phúc thẩm số 11/DSPT ngày 23/3/2000 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và các tài liệu khác trong hồ sơ, thể hiện giữa bà M và ông S thỏa thuận cùng sửa chữa 02 căn nhà trên, bà M là người đi xin các thủ tục sửa chữa còn ông S là người trực tiếp xây dựng trên cơ sở số tiền ông S trúng số và tiền bà M đưa cho ông S để sửa căn nhà 56/58 là nhà của bà M mua của bà Nguyễn Thị T9. Sau đó giữa bà M và ông S không thống nhất số tiền ông S đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà cho bà M nên các bên đã có tranh chấp và tại thời điểm đó nếu căn nhà, đất đang tranh chấp này là của bà M thì không phù hợp với sự kiện bà M chỉ khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà 56/58 ông S đã bán cho ông Nguyễn Thế M2. Như vậy, đơn xin sửa lại nhà ở ngày 22/12/1990 không phải là căn cứ chứng minh bà M là người mua và chủ sử dụng căn nhà, đất tại số E.

Bên cạnh đó, Hồ sơ xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012440 tại số F thuộc thửa 530, tờ bản đồ số 23, thị trấn L, huyện Đ thể hiện: Tại Đơn xin hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 01/11/2004 đối với thửa đất này ở phần mục người đăng ký là bà V Sập Múi còn phần ký tên là bà Hà Sậy H (bút lục số 37) thì không thể hiện nội dung về nguồn gốc đất này có từ đâu và bà M không có văn bản ủy quyền cho bà Hà Sậy H trong việc đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó biên bản xác minh về việc kê khai đăng ký cấp quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở được lập ngày 11/4/2003 (bút lục số 55) tức là lập trước khi bà M xin hợp thức hóa nhà và đất thể hiện nguồn gốc căn nhà mua của bà Nguyễn Thị T9 từ năm 1977 (giấy tờ thất lạc), trong khi đó tờ khai và đơn xin hợp thức hóa thửa đất 529 xác định là mua của bà Nguyễn Thị T9 (bút lục 337).

Như vậy, tại thời điểm kê khai để hợp thức hóa nhà đất tranh chấp của bà M (cụ thể là của bà Hà Sậy H) đã kê khai không đúng. Theo hồ sơ lưu trữ cũng như ý kiến của cơ quan chuyên môn thì việc bà Hà Sậy H đứng đăng ký kê khai để hợp thức hóa thửa đất 530 nhưng không có thủ tục ủy quyền của bà Vòng Sập M là không đảm bảo về mặt thủ tục pháp lý, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập biên bản xác minh trước ngày bà H có đơn xin hợp thức hóa nhà và đất, cũng như không xem xét ai là người đang trực tiếp quản lý sử dụng (vì tại thời điểm này ông Vòong A S2 đã mất năm 2000, bà C và các con đang ở trên diện tích đất này) là có thiếu sót. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên không đúng quy định của pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.1.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng:

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012440 ngày 15/11/2004 cấp cho bà V Sập Múi tại thửa 530, tờ bản đồ 23 (nay là thửa 1004, tờ bản đồ số 75) thị trấn L, huyện Đ và được cập nhật cho bà Hà Sậy H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 239504 ngày 09/11/2016 trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày

04/10/2016. Như đã phân tích trên việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012440 ngày 15/11/2004 cho bà V Sập Múi không đúng, nên cần hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Đối với yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà đất nói trên của bà Thoàng Sau C, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng không xuất trình được giấy tặng cho nhà đất của bà Lăng Si C2 và xuất trình được các biên lai nộp thuế liên quan quan đến nhà đất nói trên. Do đó công nhận quyền sở hữu nhà đất nói trên của bà C là có cơ sở.

Tuy nhiên, phần tài sản trên đất hiện do bà Thoàng Sau C đang quản lý sử dụng nên Tòa sơ thẩm tạm giao cho bà C tiếp tục quản lý sử dụng và xác định diện tích đất tại thửa 530 tờ bản đồ số 23 tại số F đường Q, thôn T (nay là thửa 1004 tờ bản đồ số 75) số nhà F) thị trấn L, huyện Đ và 37m^2 đất bà Vòng Sập M đã chuyển nhượng cho ông Lưu Quốc T6 là tài sản để lại của bà Lăng Si C2. Trong trường hợp các hàng thừa kế của bà Lăng Si C2 có tranh chấp đối với tài sản này thì được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác là có căn cứ.

[4.2] Với các chứng cứ và lập luận nêu trên, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Sậy H; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Thoàng Sau C là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H và bà M.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

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

[7] Về án phí phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận, nên bà H và bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định. Tuy nhiên do bà M, sinh năm 1942, thuộc diện người cao tuổi, nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Sậy H và bà Vòng Sập M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 2, 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Sậy H về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà, kiện đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" với bà Thoàng Sau C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Thoàng Sau C.

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012440 ngày 15/11/2004 cấp cho bà V Sập Múi tại thửa 530, tờ bản đồ 23 (nay là thửa 1004, tờ bản đồ số 75) thị trấn L, Đ.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 239504 ngày 09/11/2016 cấp cho bà Hà Sậy H tại thửa 1004, tờ bản đồ số 75 thị trấn L, Đ.

2.3. Xác định diện tích đất tại thửa 530 tờ bản đồ số 23 tại số F đường Q, thôn T (nay là thửa 1004 tờ bản đồ số 75) số nhà F) thị trấn L, huyện Đ và 37m^2 bà Vòng Sập M đã chuyển nhượng cho ông Lưu Quốc T6 *là tài sản để lại của bà Lăng Si C2*.

Trong trường hợp các hàng thừa kế của bà Lăng Si C2 có tranh chấp đối với tài sản này thì được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

2.4. Tạm giao cho bà Thoàng Sau C được quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên diện tích đất tại thửa 530 tờ bản đồ số 23 tại số F đường Q, thôn T (nay là thửa 1004 tờ bản đồ số 75) thị trấn L, huyện Đ.

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

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Sậy H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008896 ngày ngày 6/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà Vòng Sập M được miễn tiền án phí.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (14)
- Lưu VT (6), HS (2) T.29 (BA 36).

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

Lê Thành Long