TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **119**/2019/DS-PT
Ngày: 02-7-2019
"V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Trần Hoàng Vũ

Các Thẩm phán : Bà Phạm Thị Minh Châu

: Bà Ngô Ngọc Phỉ

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Từ ngày 28 tháng 6 đến ngày 02 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 69/2019/TLPT-DS ngày 18/3/2019 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 219/2018/DS-ST, ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2019/QĐPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn*****:** Ông Nguyễn Văn T **,** sinh năm 1928

Bà Nguyễn Thị P , sinh năm 1929

Cùng địa chỉ: ấp P , xã Đ , huyện A , tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T , bà P : Bà Nguyễn Thị Mỹ H , sinh năm 1961, địa chỉ: phường B, thành phố C , tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2015 & 03/12/2015)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Văn V , thuộc Đoàn Luật sư thành phố H .

- ***Bị đơn***: Bà Nguyễn Thị Tuyết N , sinh năm 1970

Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1987

Bà Nguyễn Thị Hồng M , sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: ấp P , xã Đ , huyện A , tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1, bà M : Bà Nguyễn Thị Tuyết N , sinh năm 1970, địa chỉ: ấp P , xã Đ , huyện A , tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/01/2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hồ Hoàng P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

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

1. Ông Nguyễn Văn T

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc G , sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: ấp P , xã Đ , huyện A , tỉnh An Giang.

3. Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh An Giang

(Tại phiên tòa có mặt bà H , Luật sư V , bà N , Luật sư P . Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Tuyết N , Nguyễn Thị Kim N1, Nguyễn Thị Hồng M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm

Nguyên đơn ông T , bà P trình bày: Ông Nguyễn Văn N (chết năm 2014) là con út của ông bà. Bà N là vợ của Nh . Căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất có diện tích 662,2m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03648 ngày 15/12/2011 do Nh và bà N đứng tên có nguồn gốc là do cha của ông T là cụ Nguyễn Văn T để lại, nhà được cất từ năm 1966, hiện trạng trước đây là nhà bằng gỗ săn (cây danh mọc), mặt gió đúc, lót gạch, nhà có diện tích ngang khoảng 13,5m dài 50m. Ngoài ra, trong nhà còn có 13 thùng nước mắm và các vật dụng trong nhà như tủ, bàn ghế, đi văng tất cả 16 món (có bản kê chi tiết kèm theo). Từ trước khi xảy ra tranh chấp, ông, bà sống trong căn nhà này, do Nh là út trong gia đình nên khi cưới vợ Nh sống cùng với ông bà. Vào ngày 23/10/1999, ông bà có làm di chúc phân chia tài sản cho các con trong đó có Nh . Phần của Nh ông chia cho *"01 cái phủ thờ và hãng nước mắm*", trong di chúc ông cũng ghi rõ là "*Nếu đứa con này không ở thì không được quyền bán cho người khác*". Trong di chúc ông cũng chỉ chia tài sản cho Nh mà không cho bà N . Đến năm 2011, vợ

chồng Nh - N lén lút làm thủ tục kê khai đăng ký QSDĐ mà ông, bà hoàn toàn không biết. Đến năm 2014 thì ông Nh chết, bà N kiếm cớ đuổi ông bà ra khỏi nhà và không hoàn thành nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ, cũng trong thời gian này khi không được sự đồng ý của ông bà, bà N cũng đã tự ý sửa chữa nâng cấp căn nhà như hiện trạng hiện nay.

Ngày 26/01/2016 ông T , bà P lập tờ di chúc mới với nội dung không đồng ý cho vợ chồng Nh – N , nhà và đất này mà giao lại cho con gái là bà Nguyễn Thị Mỹ H . Nay ông, bà yêu cầu bà Nga cùng các con là Nguyễn Thị Kim N1, Nguyễn Thị Hồng M phải trả lại căn nhà gắn liền với QSDĐ cho ông, cùng với các vật dụng trong nhà như tủ, bàn, ghế, đi văng (có bảng kê chi tiết kèm theo), vì căn nhà và đất cùng với tài sản trong căn nhà là của ông, bà để lại, ông, bà muốn giữ lại để làm nơi thờ cúng ông bà và cũng là kỷ niệm của gia đình. Ngoài ra, vào ngày 26/01/2016 ông, bà cũng có đơn yêu cầu hủy bỏ GCNQSDĐ số CH03648 ngày 15/12/2011 mà UBND huyện An Phú đã cấp cho ông Nh , bà N , vì đây là nhà và đất của ông mà lại cấp cho ông Nh , bà N khi chưa được sự đồng ý của ông, bà.

Đối với phần tiền chi phí mà bà N đã bỏ ra để sửa chữa nâng cấp căn nhà, ông, bà đồng ý trả lại cho bà N 200.000.000đ, tại phiên tòa thì bà H đại diện cho ông T – bà P đồng ý trả lại cho bà N bằng với số tiền mà Công ty cổ phần tư vấn xây dựng A đã định giá lại là 295.490.860đ.

Đối với 13 thùng nước mắm, trong giai đoạn hòa giải, bà N cũng đã tự nguyện trả, nên tại phiên tòa sơ thẩm, bà Hạnh xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần này.

Ngoài ra, trong các vật dụng trong nhà có tủ đựng quần áo, khi bà N dọn dẹp nhà cửa đã cho vợ chồng ông T - bà G mà không được sự đồng ý của ông bà. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày: Bà đang quản lý và sử dụng căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất có diện tích 662,2m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03648 ngày 15/12/2011 do bà và chồng bà là ông Nh đứng tên. Bà là con dâu của ông Thoản, còn chồng bà là ông Nguyễn Thành Nh (chết năm 2014). Bà thừa nhận nhà và đất này có nguồn gốc là của ông T - bà P . Vào năm 1999, ông T đã làm di chúc để lại nhà và đất này cho ông Nh . Hiện trạng căn nhà của ông T trước đây, vào năm 2013 bà đã sửa chữa nâng cấp cải tạo với số tiền là 1.200.000.000đ. Vào năm 2011, chồng bà đã làm thủ tục đăng ký QSDĐ và đã được cấp giấy (như đã nêu trên), còn làm như thế nào để được cấp giấy

thì bà không biết. Còn đối với các vật dụng trong nhà như tủ, bàn, ghế, đi văng là do chồng bà ông Nh mua sắm chứ không phải là của ông T - bà P .

Bà không thừa nhận việc ngược đãi và xua đuổi ông T như lời ông T trình bày, còn lý do gì mà ông T không tiếp tục sống cùng với bà mà về nhà bà H (con gái ông T) ở thì bà không biết.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi lại nhà và đất cũng như các vật dụng trong nhà như tủ, bàn ghế, đi văng, còn 13 thùng nước mắm, bà thừa nhận là của ông T , bà P , ông bà muốn lấy lại khi nào cũng được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày: Bà thừa nhận bà N có cho bà 01 cái tủ đựng quần áo ngang 0,63m, cao 1,74m. Nay bà không đồng ý trả lại cho ông T - bà P vì bà N đã cho bà rồi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 219/2018/DS-ST, ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện A đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P **.**

Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH03648 ngày 15/12/2011 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Thành Nh và bà Nguyễn Thị Tuyết N .

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N , bà Nguyễn Thị Kim N1, bà Nguyễn Thị Hồng M phải trả lại cho ông T - bà P một căn nhà có kết cấu bằng gỗ, lót gạch, mái hiên trước nhà được đúc bằng bê tông cốt thép, hàng rào sắt, vách tol, phía trên nhà có gác gỗ, bên trong căn nhà có hai phòng ngủ; Phía sau nhà lớn có 01 căn nhà bằng gỗ, lợp tol, vách tol (đang trong tình trạng xuống cấp), gắn liền với QSDĐ có diện tích 662,2m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03648 ngày 15/12/2011 do bà Nguyễn Thành Nh và bà Nguyễn Thị Tuyết N đứng tên.

(*Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 08/01/2016 và"bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp" ngày 01/02/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A").*

Khi án có hiệu lực ông T - bà P làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông T - bà P phải trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết N , bà Nguyễn Thị Kim N1, Bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền 395.490.000đ *(Ba trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng).*

Bà N , bà N1, bà M phải trả cho ông T - bà P các vật dụng trong nhà gồm:

Bộ ngựa gõ chiều dài 2,52m ngang 0,52m (03 miếng) dày 0.05m;

Bộ đi văng gõ chiều dài 2,03m ngang 1,48m dày 0,01m;

Bộ bàn dài (bênh) chiều dài 1,6m ngang 0,79m dày 0,01m và 06 cái ghế;

Cái tủ cặp tủ thờ (tạp) ngang 1,22m cao 1,19m x mặt 0,45m;

Tủ để ly ngang 1,12m cao 1,79m, mặt 0,42m;

Tủ cao lớn xưa để quần áo (gõ) ngang 1,03m cao 1,81m, mặt 0,43m;

Tủ để chén trong bếp (tạp) ngang 1,1m, cao 1,75m, mặt 0,45m;

Cái bàn dài chiều ngang 0,67m x cao 1,34m, dày 0,02m;

Giường ngủ chiều dài 2,15m x ngang 1,8m, cao 1,07m;

Tủ thờ (tạp) ngang 1,22m cao 1,19m mặt 0,45m trị giá 5.000.000đ;

Bộ bàn tròn ngồi ăn trong bếp (thao lao) chiều dài 2,0m ngang 1,4m x dày 0,01m và 10 cái ghế (ghế một) mặt 0,26m x chân ghế 0,46m x dày 0,01m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 16/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện A)

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T - bà P về việc yêu cầu bà N trả 13 thùng nước mắm và bà G - ông T phải trả 01 cái tủ đựng quần áo.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về các chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 12 năm 2018, bà N , bà N1 và bà M cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện A . Các bà không đồng ý nội dung quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm về thủ tục cũng như nội dung, cụ thể: **1).** Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; **2).** Yêu cầu được định giá lại căn nhà xây dựng mới và bơm cát đất; **3).** Tòa án

có văn bản giới thiệu cho bà đến liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A để được trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H làm cơ sở đối chiếu lời khai của ông H và triệu tập ông Huệ tham dự phiên tòa; **4).** Nếu cho rằng đất này chỉ cho chồng bà thì bà chấp nhận trả ½ giá trị đất cho bà H ; **5).** Xem xét lại tiền án phí; **6)** Áp dụng án lệ số 03.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà N trình bày: **1.** Nhà và đất đã được cho, đây là tài sản hợp pháp của ông bà, tài sản trong nhà là của vợ chồng mua sắm; **2.** Giá định ở cấp sơ thẩm thấp nên yêu cầu định giá lại; **3.** Thu thập hồ sơ cấp giấy cho ông H để chứng minh nhà đất đã cho; **4.** Bà đồng ý trả 240.000.000 đồng tiền ½ giá trị đất, nhà là do vợ chồng bà xây cất mới; **5.** Xem xét miễn giảm tiền án phí, vì bà không có tiền; **6.** Áp dụng án lệ số 3 để xác định đây là tài sản của vợ chồng bà và yêu cầu bà và các con được ở ổn định trong căn nhà này.

- Bà H trình bày: **1.** Nhà và tài sản trong nhà là tài sản của ông T và bà P , nội dung này đối với yêu cầu kháng cáo của bà N bà không đồng ý; **2.** Định gía lại: đã 2 lần định giá, nhà N chỉ sửa chữa 295.490.860đ nhưng lại định giá xây dựng mới là không hợp lý; **3.** Dù có trích lục hồ sơ cấp giấy của ông H thì cũng không thay đổi được bản chất đây là tài sản của ông T , bà P ; **4.** Nhà là tài sản của ông T bà P , bà N không chứng minh được nhà đã cho vợ chồng N .

Phần tranh luận tại phiên tòa:

- Luật sư P trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ kéo dài từ năm 2000 đến năm 2011, suốt 11 năm vợ chồng bà N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không có bất kỳ khiếu nại nào, bà N là dâu trong nhà, sau khi ông Nh chết thì phát sinh tranh chấp. Di chúc năm 1999 phân chia tất cả các tài sản đất, những người được hưởng đều đã đăng ký và được cấp giấy. Ông T cũng có lời khai giao cho ông Nh đứng tên quyền sử dụng đất nên việc cấp giấy này là đúng. Khi vợ chồng bà N xây dựng nhà, ông T bà P đều biết và không có ngăn cản, đề nghị xác định đây là tài sản của bà N , chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Bà N thống nhất và không bổ sung thêm.

- Luật sư V trình bày: Nguồn gốc nhà đất là của ông T bà P , xác định có cho ông Nh bà N hay không? Việc bà nga căn cứ vào tờ di chúc năm 1999 và việc ông T bà P không ngăn cản để cho rằng tài sản này ông T bà P đã cho. Nhận thấy, chúng tôi công nhận thực tế là các con của ông T bà P đã căn cứ tờ di chúc để được

cấp giấy nhưng vấn đề này không có tranh chấp, không có cơ sở từ việc này ông T đã đồng ý cho. Tại UBND xã ông T cho rằng để cho Nh đứng tên nhưng với điều kiện để làm phủ thờ và không được bán, như vậy có thể thấy ông T không giao quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà cho ông Nh mà chỉ cho quyền quản lý. Như vậy, nhà đất của ông T , việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh bà N là sai. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Việc định giá lại phía bị đơn biết, việc định giá là phù hợp tố tụng. Đề nghị y án sơ thẩm nội dung này. Về tài sản trong nhà: Nhà từ năm 1966, có nhà phải có tài sản, nói về lý nguyên đơn có lý hơn. Đề nghị y án sơ thẩm.

- Bà H thống nhất và không bổ sung thêm.

- Luật sư P tiếp tục tranh luận: Công văn của UBND huyện A trả lời cấp giấy cho bà N , ông Nh là đúng quy định pháp luật; Không hủy giấy và yêu cầu các bị đơn được quyền ở trong căn nhà này.

- Luật sư V tiếp tục tranh luận: Việc ông T không ngăn cản không chứng minh được nhà này đã cho bà N và ông Nh . Công văn của UBND huyện trả lời cấp giấy đúng pháp luật là không thỏa đáng vì UBND huyện không nêu rõ căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết N là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ qui định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất là tài sản của ông T , bà P được hình thành từ năm 1966, trước khi bà N về làm dâu và sinh sống trong gia đình. Năm 1999 ông T , bà P làm di chúc để lại tài sản cho Nh làm phủ thờ, trong di chúc cũng ghi rõ *"Nếu đứa con này không ở thì không được quyền bán cho người khác"* (chỉ cho Nh mà không cho bà N) đến nay ông T , bà P vẫn còn sống, do đó di chúc này chưa phát sinh hiệu lực và tài sản vẫn còn của ông T , bà P và ngày 26/01/2016 ông bà cũng đã lập tờ di chúc mới với nội dung để lại phần tài sản này cho bà H . Năm 2011, ông Nh làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND huyện An Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh , bà N đứng tên ông T , bà P không biết, ông T , bà P cũng không đồng ý cho tài sản này cho vợ chồng Nh , N . Nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh , bà N là không đúng quy định pháp luật vì không được sự đồng ý của ông T , bà P làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T , bà P . Đối với vật dụng trong nhà như tủ, bàn ghế, giường ngủ, đi văng bà N cho rằng do bà mua nhưng bà không có chứng cứ chứng minh, trong khi ông T , bà P cho rằng năm 1966 khi cất nhà thì đã mua tài sản này trước khi bà N về làm dâu

sinh sống trong gia đình. Do đó cấp sơ thẩm buộc bà N , bà N1, bà M trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và các vật dụng như tủ, bàn ghế, đi văng và ông T , bà P phải trả lại cho bà N khoản tiền chi phí mà bà N đã nâng cấp, sửa chữa căn nhà với số tiền 295.490.000 đồng theo kết quả định giá của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng giao thông A . Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn xem xét đến công sức đóng góp, duy trì tạo dựng trong khối tài sản chung này, bà N đã sống với Nh hơn 20 năm ít nhiều cũng có công sức đóng góp duy trì tài sản chung và cũng có công trong việc chăm sóc nuôi dưỡng ông T , bà P nên phải trả cho bà N số tiền 100.000.000 đồng trong giá trị tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của ông T , bà P . Như vậy, tổng số tiền mà ông T , bà P phải trả cho bà Nga là 395.490.000 đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03648 ngày 15/12/2011 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Thành Nh , bà Nguyễn Thị Tuyết N là có căn cứ. Đối với tủ đựng quần áo bà N đã cho ông T , bà G và 13 thùng nước mắm tại phiên tòa xét xử sơ thẩm bà H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm đình chỉ một phần khởi kiện này của ông T , bà P . Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp, bổ sung được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 219/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 Tòa án nhân dân huyện A .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết N , bà Nguyễn Thị Kim N1, bà Nguyễn Thị Hồng M thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đối với phần công trình kiến trúc có trên đất, tại biên bản định giá ngày 11/8/2016, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá phần cát nâng nền, phần xây dựng, phần hàng rào, tổng cộng giá định là 622.633.600đ. Tuy nhiên, bà H (*đại diện theo ủy quyền của ông T , bà P*) không đồng ý với giá định này cho rằng bà N chỉ sửa chữa, nâng cấp căn nhà mà ông T đã cất trước đó nhưng Hội đồng định giá như xây dựng mới nên bà không đồng ý và có yêu cầu định giá lại. Tại phiên tòa phúc thẩm thì bà N cũng thừa nhận căn nhà hiện nay còn một phần là của căn nhà cũ. Như vậy, các bên chưa có sự thống nhất hiện trạng căn nhà, phần nào là phần còn lại từ căn nhà cũ của ông T bà P , phần nào là phần vợ chồng bà N , ông Nh đã sửa chữa, xây dựng mới. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này đã tiến hành định giá, xác định giá theo Báo cáo kiểm định xây dựng công trình ngày 27/6/2018 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Giao thông A là 295.490.860đ để làm căn cứ tính giá trị tài sản tranh chấp để giải quyết là chưa phù hợp. Mặt khác, theo báo cáo này thì phần hàng rào (*của bà N làm*) chưa được xem xét, cấp sơ thẩm không làm rõ giá trị hàng rào để giải quyết là thiếu sót.

[2] Về thủ tục định giá lại, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào việc ông T có yêu cầu định giá lại đã ra Quyết định định giá lại và quyết định giao việc định giá lại cho công ty cổ phần tư vấn xây dựng A thực hiện là không đúng với quy định tại Điều 104 của BLTTDS về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản. Theo quy định này, việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá là do đương sự thỏa thuận và cung cấp kết quả cho Tòa án, trong trường hợp các đương sự không thỏa thuận hoặc do yêu cầu của một bên thì Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá. Trong hồ sơ vụ án thể hiện việc yêu cầu định giá lại không có sự thỏa thuận của các bên đương sự mà chỉ là yêu cầu của bên nguyên đơn. Mặt khác, Công ty cổ phần tư vấn xây dựng A không phải là cơ quan có chức năng thẩm định giá tài sản theo quy định của pháp luật, nên kết quả định giá của cơ quan này không thể sử dụng làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[3] Ngoài ra, thủ tục định giá đối với các vật dụng trong nhà (*14 món*) cũng không đảm bảo theo quy định của Điều 104 BLTTDS cụ thể: Theo biên bản định giá ngày 16/3/2016 Hội đồng định giá không đủ thành phần (*chỉ có bà T là chủ tịch Hội đồng, không có thành viên*), trong biên bản này thể hiện nội dung Hội đồng định giá sẽ họp sau để quyết định giá trị của các vật dụng này và gửi kết quả cho Tòa án, nhưng trong hồ sơ không thể hiện có biên bản họp thống nhất của Hội đồng định giá mà chỉ có Phòng tài chính kế hoạch huyện A gửi Công văn trả lời kết quả định giá và Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào giá trị được nêu trong Công văn này để xác định giá trị tài sản tranh chấp làm cơ sở giải quyết là chưa phù hợp.

[4] Về nội dung, nguyên đơn tranh chấp 14 món vật dụng trong nhà, cấp sơ thẩm chỉ nhận định giao cho bà N giữ lại 3 vật dụng nhưng không xác định rõ tính chất của việc giao này, bà N có được sở hữu đối với 3 tài sản này hay không, trong phần quyết định thì cấp sơ thẩm cũng không quyết định đối với 3 tài sản này là chưa giải quyết hết các yêu cầu của nguyên đơn, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên.

[5] Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ phần diện tích đất các đương sự tranh chấp trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nh , bà N thì ai kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước, ngoài diện tích đất tranh chấp này ra, nguyên đơn, bị đơn còn nơi ở khác hay không? Quyền lưu cư của các đương sự như thế nào? Những người con khác của ông T , bà P được hưởng tài sản theo di chúc năm 1999 mà ông T lập có nhận đất quản lý sử dụng và kê khai để được cấp quyền sử dụng đất chưa, khi kê khai ông T , bà P có ý kiến gì không?... Trên cơ sở đó mới giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

[6] Với những thiếu sót về tố tụng và nội dung nêu trên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại khi vụ án được giải quyết sơ thẩm lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo không phải chịu, được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Hủy bản án sơ thẩm số 219/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 Tòa án nhân dân huyện A , tỉnh An Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại khi vụ án được giải quyết sơ thẩm lại.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu, hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Tuyết N , bà Nguyễn Thị Kim N1, bà Nguyễn Thị Hồng M mỗi người 300.000đ theo các biên lai thu số 0010942 ngày 11/12/2018 và 0011077, 0011076 ngày 14/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A .

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

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao (1)
- VKSND tỉnh An Giang (1)
- TAND huyện A (1)
- THA huyện A (1)
- Đương sự "Để thi hành";
- Văn phòng Tòa án tỉnh AG (1)
- Phòng KTNV & THA tỉnh AG (1)
- Tòa Dân sự; Lưu: hồ sơ.

Trần Hoàng Vũ