

Bản án số: 305/2020/DS-PT

Ngày 13-8-2020

V/v “Tranh chấp 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 Phan Tô Ngọc

Các thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương – 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1313/2019/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1037/2020/QĐPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

– *Nguyên đơn:* Bà **Ngô Thị L**, sinh năm 1944, chết năm 2017

Địa chỉ: 95/3 Đường số 2, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/ Ông **Lại Thanh H**, chết năm 2013, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hường:

1.1/ Bà **Đoàn Thị Kim H1**, sinh năm 1967 (*vắng mặt*)

1.2/ Bà **Lại Thị Yên Nh**, sinh năm 1989 (*vắng mặt*)

1.3/ Ông **Lại Bảo L1**, sinh năm 1998 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: 481/9/19 HT17, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Lại Thị Thanh H2**, sinh năm 1967 (*có mặt*)

Địa chỉ: 129/7 Đường số 2 (số cũ: 8/40B Thống Nhất), Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Lại Thị Xuân M**, sinh năm 1969 (*có mặt*)

Địa chỉ: 6/5 Phan Bội Châu, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà **Lại Thị Thanh Đ**, sinh năm 1970 (*có mặt*)

Địa chỉ: 89/970 Lê Đức Thọ, Phường 17, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông **Lại Thanh S**, sinh năm 1972 (*có mặt*)

Địa chỉ: 129/7 Đường số 2 (số cũ: 8/40B Thống Nhất), Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà **Ngô Quế Tr**, sinh năm 1974 (*có mặt*)

Địa chỉ: 95/3B Đường số 2, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Kim Hương, bà Yến Nhi, ông Bảo Long, bà Huyền, bà Đào, ông Sang, bà Trâm: Bà **Lại Thị Xuân M**, sinh năm 1969; (*có mặt*)*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Hoàng Vũ Ph** – Công ty Luật MTV Onstar, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 13C Nguyễn Văn Mai, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (*có mặt*)*

– Bị đơn: Ông **Ngô H3**, sinh năm 1942 (*có mặt*)

Địa chỉ: 125 Đường số 2 (số cũ: 33/24A Thống Nhất), Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thanh V** – Công ty Luật TNHH Nguyên An, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 225/21 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (*có mặt*)*

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

1/ Bà **Trần Thị S2**, sinh năm 1937

Địa chỉ: 123/2 Đường số 2 (số cũ: 33/24A Thống Nhất), Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sâu: bà Ngô Trần Huyền Vi; địa chỉ: 531, Phạm Văn Chiêu, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, (*có mặt*).

2/ Bà **Trần Thị Đ1**, sinh năm 1925, chết năm 2004

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đưa: Ông **Trần Văn Nghiệm**, sinh năm 1951 (*có mặt*)

Địa chỉ: 32/24A Thống Nhất, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Trần Thị L1**, sinh năm 1944

Địa chỉ: 125 Đường số 2 (số cũ: 33/24A Thống Nhất), Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Liên: Ông Ngô Trần Thanh Liêm

4/ Ông **Ngô Tuấn K**, sinh năm 1958, quốc tịch Hoa Kỳ (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 5557 Entrada, Cedror, CA 95123 USA.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lại Thanh S**, sinh năm 1972; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 001884 ngày 22/02/2016 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng Hà). (*có mặt*)

5/ Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp

Trụ sở: 19 Quang Trung, Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Nguyễn Ngô Bảo Kh**, sinh năm 1988; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 32/UQ ngày 10/9/2018), (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Bà Lại Thị Xuân M đại diện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - bà Ngô Thị L trình bày:**

Ngày 30/9/1995 sau khi họp Hội đồng gia tộc những người sau đây thống nhất lập biên bản hội đồng gia tộc nhằm tái xác nhận việc phân chia 2.883m² đất tọa lạc tại Phường 16, quận Gò Vấp như sau:

- Bà Trần Thị Đ1 nhận 400m² trong đó bao gồm nhà ở và đất liền kề;
- Bà Trần Thị S2 nhận 600m² trong đó bao gồm nhà ở và đất liền kề;
- Bà Ngô Thị L nhận 540m² trong đó bao gồm 333m² nhà ở và 207m² đất sản xuất nông nghiệp;
- Ông Ngô Tuấn K nhận 700m² đất sản xuất nông nghiệp;
- Riêng phần đất nghĩa trang của gia tộc có diện tích 650m² giao cho ông Ngô H3 quản lý và giữ gìn.

Phần đất này có diện tích 2.883m² mang số 43 An Nhơn Xã, lô số 125, tờ bản đồ số 1 lập ngày 27/4/1939 nay thuộc thửa 12-1 Đường số 2, khu phố 14, Phường 16, quận Gò Vấp thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ái.

Ngày 14/10/2002 ông Ngô H3 và vợ là Trần Thị L1 được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2892/2002 đối với căn nhà số 33/24A Thống Nhất với diện tích 72,86m² thuộc thửa 12-1, tờ bản đồ số 28. Phần diện tích đất này nằm trong số diện tích 650m² đất nghĩa trang gia tộc giao ông Ngô H3 quản lý giữ gìn.

Nay bà đại diện anh em là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị L yêu cầu:

1/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2892/2002 đối với căn nhà số 33/24A Thống Nhất với diện tích 72,86m² thuộc thửa 12-1, tờ bản đồ số 28 do ông Ngô H3 và bà Trần Thị L1 đứng tên.

2/ Theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ vẽ ngày 05/6/2007 phần đất nêu trên có diện tích thực tế 661,9m², trong đó trừ đi phần đất có mộ 60,5m², còn lại 601,4m² (bao gồm đất trống và đất có nhà do ông H3 sử dụng) bà L yêu cầu chia tài sản chung đối với khu đất 601,4m² làm 5 phần bằng nhau cho 5 thành viên có tên trong biên bản họp hội đồng gia tộc mỗi thành viên là 120,8m². Riêng đất 60,8m² có mộ sau khi nhà nước có quyết định di dời, các đương sự sẽ tự thỏa thuận về chi phí bốc mộ, tự phân chia nên không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 12/9/2018 bà Lại Thị Xuân M trình bày:

Theo yêu cầu của bà L và sau khi bà L chết – có các con, cháu bà L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (cùng ủy quyền cho bà Lại Thị Xuân M) yêu cầu theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 10/01/2019 thì: đất tranh chấp có diện tích thực tế là 677,5m²; đây là đất gia tộc giao cho ông H3 quản lý trông coi mồ mã nhưng ông H3 đã cất nhà và cư ngụ trên đó, bà Mai có ý kiến như sau: sau khi trừ phần đất mộ 60,5m² còn lại 615,4m² (gồm đất trống và đất có nhà do ông Ngô H3 sử dụng) đề nghị chia chung cho những người có tên trong biên bản họp Hội đồng gia tộc ngày 30/9/1995.

*** Ông Ngô H3 là bị đơn trình bày:**

Biên bản họp hội đồng gia tộc ngày 30/9/1995 đã thể hiện ý chí phân chia rồi nên không đồng ý phân chia nữa. Phần đất này có diện tích 2.883m² mang số 43 An Nhơn xã, lô số 125, tờ bản đồ số 1 lập ngày 27/4/1939 nay thuộc thửa 112-1 đường số 2, khu phố 14, phường 16, quận Gò Vấp thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ái.

Năm 1995, gia tộc đã họp và chia diện tích đất này như lời bà L trình bày. Khi chia đất gia tộc, ông không yêu cầu chia đất cho mình mà chỉ giữ lại 650m² đất nghĩa trang gia tộc. Thực tế, trên phần đất này ngoài số mồ mã (12 ngôi mộ) thì còn phần đất trống ông xin phép cất nhà và được cấp giấy chứng nhận diện tích 72,86m², ngoài ra còn một căn nhà cấp 4 dùng làm nhà kho diện tích 25m².

*** Ông Trần Văn Nghiệm là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Đua trình bày:**

Trong biên bản họp Hội đồng gia tộc ông H3 chỉ được quản lý, gìn giữ phần đất 650m² đất nghĩa trang chứ không được sở hữu, sử dụng nên yêu cầu ông trả lại đất theo yêu cầu của bà L.

*** Bà Trần Thị S2, bà Trần Thị L1 là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Hai bà có cùng ý kiến như ý kiến của ông Ngô H3.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1313/2019/DSST ngày 03-10-2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 255, 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị L do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L gồm các ông bà: Lại Thanh Hường (bà Đoàn Thị Kim Hương, Lại Yên Nhi, Lại Bảo Long kế thừa phần ông Hường), Lại Thị Thanh Huyền, Lại Thị Xuân M, Lại Thị Thanh Đào, Lại Thanh Sang, Ngô Quế Trâm.

1.1 Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH 01891 ngày 16/5/2011 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Ngô H3 và bà Trần Thị L1.

1.2 Ghi nhận ý kiến của nguyên đơn phần đất thổ mộ có diện tích 56,1m² ký hiệu Khu 2 theo như Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 127115 ngày 10/01/2019 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập không yêu cầu chia trong vụ án này.

1.3 Công nhận diện tích đất Khu 1 theo như Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 127115 ngày 10/01/2019 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập có diện tích 387,1m² được chia cho: 06 con bà L 1/3 - gồm ông Lại Thanh Hường (bà Đoàn Thị Kim Hương, Lại Yên Nhi, Lại Bảo Long kế thừa phần ông Hường), Lại Thị Thanh Huyền, Lại Thị Xuân M, Lại Thị Thanh Đào, Lại Thanh Sang, Ngô Quế Trâm; ông Trần Văn Nghiệm 1/3; ông Ngô Tuấn Kiệt 1/3 và cả 03 bên có trách nhiệm hoàn tiền cho ông Ngô H3 và bà Trần Thị S2 là 1.217.040.000đ do nhận chênh lệch phần đất thổ cư.

Công nhận diện tích đất Khu 3 theo như Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 127115 ngày 10/01/2019 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập có diện tích 234,1m² được chia cho ông Ngô H3 và Bà Trần Thị S2 sử dụng (ông H3 và bà S2 sẽ tự chia với nhau cụ thể diện tích sử dụng hoặc thanh toán bằng tiền) và ông H3, bà S2 được nhận thêm phần tiền chênh lệch do 06 con bà L, ông Nghiêm, ông Kiệt trả tiền chênh lệch đất thổ cư là 1.217.040.000đ (Một tỷ, hai trăm mười bảy triệu, không trăm bốn mươi ngàn đồng).

Trên đất Khu 1 theo như Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 127115 ngày 10/01/2019 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập có phần xây dựng như nhà tôn, mái tôn của ông H3 bà Liên xây dựng, ông H3 bà Liên phải tự tháo dỡ giao mặt bằng trống cho bên kia.

Các bên tháo dỡ phần vật liệu xây dựng trên đất Khu 1, giao nhận tiền, giao nhận đất thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Ngô H3, bà Trần Thị S2 có đơn yêu cầu thi hành án mà 06 con bà L, ông Nghiêm, ông Kiệt chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng 03 bên còn phải trả cho ông H3, bà S2 tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 7/10/2019 ông Ngô H3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Ngô H3 và luật sư Nguyễn Thanh Văn trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Nguồn gốc phần diện tích đất đang tranh chấp là của cụ Ái, sau khi cụ Ái chết thì để lại cho con là bà Trần Thị Hộ (có đăng ký kê khai năm 1977). Sau khi bà Hộ chết thì ông Ngô H3 quản lý sử dụng. Không có cơ sở để xác định nguồn gốc đất là do bà Ái cho bà Cho như nguyên đơn trình bày. Biên bản họp hội đồng gia tộc ngày 30/9/1995 đã phân chia quyền sử dụng đất của từng người. Nay Tòa án cấp sơ thẩm lại phân chia là không đúng ý chí các bên thỏa thuận tại biên bản.

Bản án sơ thẩm xác định ông Ngô Trần Hữu Ngh và ông Ngô Trần Thanh L có đăng ký kê khai năm 1999 nhưng không đưa ông Nghĩa và ông Liêm tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Chứng thư thẩm định giá không xác định phần diện tích đất nông nghiệp theo giá thị trường là sai.

Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì vi phạm thủ tục tố tụng.

Bà Lại Thị Xuân M đại diện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và luật sư Hoàng Vũ Phong trình bày: Các vấn đề mà ông Ngô H3 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô H3 trình bày tại phiên tòa hôm nay đều đã được nêu tại cấp sơ thẩm và đã được tranh luận làm rõ. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì bà Ngô Thị L có ở trên phần đất đang tranh chấp. Biên bản họp hội đồng gia tộc là chứng cứ thể hiện phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của gia tộc, thể hiện ý chí của gia tộc phân chia đất và phần diện tích đất đang tranh chấp giao cho ông H3 quản lý. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị S2, bà Trần Thị L1 trình bày: Hai bà có cùng ý kiến như ý kiến của ông Ngô H3.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: đơn kháng cáo của ông Ngô H3 làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Về nội dung: Theo hồ sơ vụ án, phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Ái tạo lập, sau khi bà Ái chết thì bà Nguyễn Thị Cho tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngày 30/9/1995 Hội đồng gia tộc họp và lập biên bản phân chia quyền sử dụng đất. Trong đó phần đất đang tranh chấp là nghĩa trang gia tộc giao cho ông Ngô H3 quản lý, giữ gìn. Vì vậy, bản án sơ thẩm phân chia quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông Ngô H3 không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: đơn kháng cáo của ông Ngô H3 làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: xét kháng cáo của ông Ngô H3:

Về tố tụng:

1. Bản án sơ thẩm nhận định: “Theo hồ sơ thể hiện 02 con ông H3 là Ngô Trần Hữu Nghĩa và Ngô Trần Thanh Liêm có tờ đăng ký nhà đất kê khai sử dụng phần đất có diện tích mỗi người là 75m² vào năm 1999, nhưng ông H3 cho biết ông chưa phân chia đất này riêng rẽ cụ thể cho 02 con ông mà gia đình ông H3

vấn đề sử dụng chung trong gia đình. Vì vậy theo yêu cầu của ông H3, xét thấy không cần thiết phải đưa hai con ông H3 là ông Nghĩa và ông Liêm vào tham gia trong việc giải quyết vụ án”: Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ ý kiến của ông Ngô H3, không triệu tập ông Ngô Trần Hữu Nghi và ông Ngô Trần Thanh L lấy lời khai, xem xét việc chia quyền sử dụng đất có ảnh hưởng đến phần đất ông Nghĩa và ông Liêm đã đăng ký hay không, có ảnh hưởng đến quyền nghĩa vụ của ông Nghĩa, ông Liêm hay không là vi phạm tố tụng. Tại cấp phúc thẩm, các ông Ngô Trần Hữu Nghi, Ngô Trần Thanh Liêm có đơn khiếu nại, yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Mặt khác, không ghi nhận ý kiến, không đưa ông Nghĩa, ông Liêm tham gia tố tụng là chưa triệt để giải quyết vụ án; Sau này, khi thi hành án, ông Nghĩa, ông Liêm có thể căn cứ các tài liệu này, khởi kiện vụ án dân sự khác làm kéo dài thời gian giải quyết vụ việc.

2. Theo Khoản 3 Điều 32 Luật Giá quy định [Kết quả thẩm định giá] thời hiệu của chứng thư thẩm định giá như sau: “Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng trong thời hạn có hiệu lực được ghi trong báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá.”

Theo Khoản 7 của Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 Quy trình thẩm định giá (Ký hiệu: TĐGVN 05) Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính quy định về [Xác định thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá] như sau: "Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá được xác định trên cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực."

Chứng thư thẩm định giá được lập ngày 01/7/2019. Tại chứng thư ghi rõ “kết quả thẩm định giá có giá trị trong thời gian 03 tháng kể từ ngày lập”; Tại chứng thư thẩm định giá xác định giá đất nông nghiệp theo bảng giá của UBND Thành phố Hồ Chí Minh mà không xác định, định giá theo giá thị trường; Ngày 03/10/2019 Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án, vẫn xem chứng thư thẩm định giá trên là chứng cứ trong việc xác định quyền và nghĩa vụ của các đương sự, không tiến hành định giá lại phần diện tích đất nông nghiệp trong phần diện tích đang tranh chấp theo giá thị trường là trái với quy định nêu trên và khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nguồn gốc lô đất đang tranh chấp:

Theo lời khai nhận của các bên đương sự thì các bên thống nhất phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.883m² Đất đang tranh chấp do bà Nguyễn Thị Ái

tạo lập theo Trích sao diên thổ ngày 13/3/1971, bà Ái chết khoảng năm 1910 - 1915, có chồng tên Ngô Xuân chết năm 1949, vợ chồng có 01 con chung là Nguyễn Thị Cho. Bà Nguyễn Thị Cho chết năm 1979, có chồng tên Nguyễn Văn Lệ chết năm 1986. Bà Cho ông Lệ có 02 người con là Ngô Thị L và Ngô Tuấn K.

Ông Ngô Xuân có 3 con riêng với bà Trần Thị Hộ (chết năm 1988) là: Trần Thị Đ, Trần Thị S2 và Ngô H3.

Ngày 30/9/1995 sau khi họp Hội đồng gia tộc những người sau đây thống nhất lập biên bản hội đồng gia tộc nhằm tái xác nhận việc phân chia 2.883m² đất tọa lạc tại Phường 16, quận Gò Vấp như sau:

- Bà Trần Thị Đ1 nhận 400m² trong đó bao gồm nhà ở và đất liền kề;
- Bà Trần Thị S2 nhận 600m² trong đó bao gồm nhà ở và đất liền kề;
- Bà Ngô Thị L nhận 540 m² trong đó bao gồm 333m² nhà ở và 207m² đất sản xuất nông nghiệp;
- Ông Ngô Tuấn K nhận 700m² đất sản xuất nông nghiệp;
- Riêng phần đất nghĩa trang của gia tộc có diện tích 650m² giao cho ông Ngô H3 quản lý và giữ gìn.

Theo Biên bản Hội đồng gia tộc ngày 30/9/1995 thì những người trong gia tộc đều được chia đất với diện tích tương đối bằng nhau, riêng ông Ngô H3 không nhận phần đất nào mà chỉ nhận quản lý, giữ gìn phần nghĩa trang gia tộc. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản Hội đồng gia tộc nói trên tiếp tục chia phần đất nghĩa trang mà chưa xem xét công lao giữ gìn, quản lý di sản là chưa đảm bảo công bằng, hợp lý. Cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập tài liệu chứng cứ về việc ông H3 đã chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích 82,1 m², khi ông H3 chuyển mục đích có phải đóng tiền sử dụng đất hay không, chi phí chuyển mục đích sử dụng đất để xem xét công lao giữ gìn, cải tạo tài sản.

Như vậy, Việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật tố tụng dân sự, chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì các lẽ trên, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1313/2019/DS-ST ngày 03/10/2019, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

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

Ông Ngô H3 không phải chịu án phí dân sự phúc, được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000438 ngày 21/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Sở tư pháp TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (13);
- Lưu (VP 07, HS 01) (DTTP 21)

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

Phan Tô Ngọc

Các thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phạm Hồng Phong

Phan Văn Yên

Phan Tô Ngọc

