

**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: 460/2020/DS-PT
Ngày 23 – 9 – 2020
V/v tranh chấp 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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân – 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: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 138/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 2 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2019/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3317/2020/QĐ-PT ngày 20/8/2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1934, (chết ngày 25/10/2019);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ:

1. Bà Mai Thị Ng, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 111, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang; (vắng mặt).

2. Ông Mai Văn Ph, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang; (vắng mặt).

3. Bà Mai Thị Mỹ K, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 97, tổ 6, ấp TP, xã BT, huyện CT, tỉnh An Giang; *(vắng mặt)*.

4. Bà Mai Thị Mỹ D, sinh năm 1969, *(có mặt)*;

5. Bà Mai Thị Mỹ N, sinh năm 1971, *(có mặt)*;

6. Bà Mai Thị Mỹ L, sinh năm 1975, *(có mặt)*;

Cùng địa chỉ: Số 200, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

7. Ông Mai Thành Ph1, sinh năm 1982, *(vắng mặt)*;

8. Bà Mai Thị Kim C, sinh năm 1985; *(vắng mặt)*;

Cùng cư trú: Tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

Các ông, bà Ng, Ph, K, N, L, Ph1, C ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho bà Mai Thị Mỹ D (theo Giấy ủy quyền ngày 14/11/2019).

9. Bà Mai Thị Huyền Tr, sinh năm 1986, *(xin vắng mặt)*;

10. Bà Mai Thị Huyền Nh, sinh năm 1988, *(xin vắng mặt)*;

Cùng cư trú: Ấp BHT, xã PT, huyện TS, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị Đ: Ông Trần Văn S - Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Trần Văn S, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ: Số 25/1 Bis TNH, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang; (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Mai Văn Ch, sinh năm 1967, *(có mặt)*;

2. Bà Trương Mỹ H, sinh năm 1970, *(có mặt)*;

Cùng địa chỉ: Số 199, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Văn Ch, bà Trương Mỹ H: Ông Nguyễn Văn Ph2 - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Ph2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ: Số 477A/24 QCT, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang; (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang, *(xin vắng mặt)*.

2. Đồng thừa kế của ông Mai Văn Ph3, *(chết năm 2006)*:

2.1. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1961, *(có mặt)*;

2.2. Ông Mai Thành Ph1, sinh năm 1982, *(vắng mặt)*;

2.3. Bà Mai Thị Kim C, sinh năm 1985, *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: Tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph1 và bà C (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 14/11/2019): Bà Mai Thị Mỹ D, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 200, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang; (có mặt).

3. Đồng thừa kế của ông Mai Văn Đ1, (*chết năm 2013*):

3.1. Bà Lưu Thị Việt Th, sinh năm 1967, (*xin vắng mặt*);

3.2. Bà Mai Thị Huyền Tr, sinh năm 1986, (*xin vắng mặt*);

3.3. Bà Mai Thị Huyền Nh, sinh năm 1988, (*xin vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: Ấp BHT, xã PT, huyện TS, tỉnh An Giang.

4. Bà Mai Thị Ng, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 111, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang; (*vắng mặt*).

5. Ông Mai Văn Ph, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang; (*vắng mặt*).

6. Bà Mai Thị Mỹ K, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 97, tổ 6, ấp TP, xã BT, huyện CT, tỉnh An Giang; (*vắng mặt*).

7. Bà Mai Thị Mỹ D, sinh năm 1969, (*có mặt*);

8. Bà Mai Thị Mỹ N, sinh năm 1971, (*có mặt*);

9. Bà Mai Thị Mỹ L, sinh năm 1975, (*có mặt*);

Cùng địa chỉ: Số 200, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

Các ông, bà Ng, Ph, K, N, L ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho bà Mai Thị Mỹ D (theo Giấy ủy quyền ngày 14/11/2019).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- *Về mối quan hệ:* Bà Phạm Thị Đ và ông Mai Văn Ph4 (chết 12/8/1999) là vợ chồng, có 09 người con gồm các ông bà: Mai Văn Ph3, Mai Văn Đ1, Mai Thị Ng, Mai Văn Ph, Mai Văn Ch, Mai Thị Mỹ K, Mai Thị Mỹ D, Mai Thị Mỹ N, Mai Thị Mỹ L; bà Võ Thị H1 là vợ của ông Mai Văn Ph3; bà Lưu Thị Việt Th là vợ của ông Mai Văn Đ1, ông Mai Văn Ch với bà Trương Mỹ H là vợ chồng.

- *Về nội dung:* Bà Phạm Thị Đ được thừa hưởng đất của cha mẹ để lại, bà Đ quản lý sử dụng từ khi bà còn độc thân đến nay.

Ngày 03/5/2001, bà Đ được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện CM, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số bìa S517006, số vào sổ 03019 QSDĐ/iB, diện tích 1.579,9m².

Từ lúc nhỏ cho đến năm 2015, ông Mai Văn Ch sống chung nhà với bà Phạm Thị Đ trong căn nhà gỗ của bà Đ. Từ năm 2005, bà Đ cho ông Ch trồng xoài trên phần đất trống phía sau nhà.

Năm 2013, bà Đ tặng cho cháu nội là Mai Thành Ph1 diện tích đất 205,8m², diện tích còn lại 1.374.1m² bà Đ được UBND huyện CM cấp đổi lại GCNQSDĐ số CH01906 ngày 26/8/2013, trong đó đất ở 455,5m², đất trồng cây lâu năm 918,6m². Khi lập thủ tục này, bà Đ có lập Văn bản cam kết về tài sản ngày 10/7/2013, có chữ ký của ông Mai Văn Ch, bà Mai Thị Mỹ L và Mai Thị Mỹ Th1 (Th1 là con của ông Ch). Văn bản này có nội dung: Diện tích đất 1.579,9m² theo GCNQSDĐ số S517006 (03019 QSDĐ/iB) do UBND huyện CM cấp ngày 03/5/2001 đứng tên bà Phạm Thị Đ là tài sản riêng của bà Đ.

Sau khi tặng cho Ph1 đất thì trên diện tích đất 1.374.1m² của bà Đ có căn nhà gỗ của bà Đ, nhà bà Mỹ L và nhà bà Mỹ N.

Đến năm 2015, ông Ch dỡ căn nhà gỗ của bà Đ để cất lại căn nhà kiên cố hiện nay, nhà chính có diện tích 159,7m², sân trước có diện tích 62,4m², chiều ngang tiếp giáp với mặt tiền đường liên xã 7,21m. Từ đường liên xã nhìn vào, bên phải qua trái là nhà của Mai Thành Ph1, lối đi (lối đi có chiều ngang khoảng 1,5m, trong đó đất của Mai Thành Ph1 khoảng 1m và đất của bà Đ còn lại khoảng 0,5m tính tới chân tường nhà của ông Ch), nhà của ông Ch, nhà bà Mỹ N (mặt tiền không còn đất trống). Đất phía sau nhà ông Ch có nhà của bà Mỹ L, trồng xoài và có các ngôi mộ thân tộc của bà Đ. Vật liệu của căn nhà mang ra cất phía sau nhà của ông Ch làm kho chứa đồ.

Sau khi ông Ch cất nhà kiên cố, bà Đ ở chung nhà với ông Ch và bà H thì phát sinh mâu thuẫn, bà Đ sang ở nhà của Mai Thành Ph1.

Ngày 29/8/2017, bà Phạm Thị Đ có Đơn khởi kiện yêu cầu ông Mai Văn Ch và bà Trương Thị Mỹ H phải giao trả ngay cho bà diện tích đất 1.374,1m² thửa số 10, tờ bản đồ số 6, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH 01906 ngày 26/8/2013 do UBND huyện CM cấp cho bà Phạm Thị Đ.

Ngày 18/9/2017, ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H có Đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01906 ngày 26/8/2013 do UBND huyện CM cấp cho bà Phạm Thị Đ, vì khi cấp giấy cho bà Đ đã tồn tại căn nhà và cây ăn trái của ông Ch và bà H trên đất.

Do ông Ch và bà H yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện CM cấp cho bà Đ, nên Tòa án nhân dân huyện CM chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết theo thẩm quyền.

Quá trình Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết, các đương sự trình bày và yêu cầu như sau:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ trình bày: Từ nhỏ ông Mai Văn Ch (là con của bà Đ) đã sống chung nhà với bà trong căn nhà gỗ của vợ chồng bà. Năm 2005, ông Ch hỏi bà cho phá bỏ cây ăn trái do bà trồng trước đây để ông Ch trồng chuyên cây xoài trên phần đất trống phía sau nhà, ông Ch hứa khi có thu hoạch sẽ chia lợi nhuận cho bà, nhưng ông Ch không chia.

Năm 2013, khi bà tặng cho cháu Mai Thành Ph1 một phần diện tích đất có làm Văn bản cam kết về tài sản ngày 10/7/2013, với nội dung: Diện tích đất 1.579.9m² theo GCNQSDĐ số S517006 (03019 QSDĐ/iB) do UBND huyện CM cấp ngày 03/5/2001 là tài sản riêng của bà Phạm Thị Đ, có chữ ký của ông Mai Văn Ch, bà Mai Thị Mỹ L, Mai Thị Mỹ Th1 (Th1 là con của ông Ch); những người con khác không ký tên vì phải đi làm ăn xa.

Đến năm 2015, bà có ý định chia đất cho các con thì ông Ch phản đối, gây áp lực và mâu thuẫn với bà, không thể sống chung nhà với ông Ch và bà H, nên bà sang ở nhờ nhà cháu nội là Mai Thành Ph1. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng Ch và H dỡ nhà trả đất cho bà, nhưng sau đó bà thay đổi yêu cầu khởi kiện thành các yêu cầu như sau:

Bà đồng ý cho ông Ch và bà H sử dụng diện tích đất có căn nhà chính, sân trước, diện tích đất tính theo mí chân tường nhà của ông Ch, bà H, nhưng ông Ch và bà H phải trả lại giá trị đất cho bà;

Yêu cầu ông Ch và bà H tháo dỡ các vật kiến trúc (kể cả các mái che xung quanh nhà của Ch, H), các vật dụng khác nằm trong phạm vi không gian đất của bà, trả đất cho bà sử dụng;

Yêu cầu ông Ch và bà H trả cho bà căn nhà gỗ phía sau nhà ông Ch, bà H.

Bà đồng ý nhận số cây xoài do ông Ch trồng trên đất của bà, bà hoàn trả giá trị các cây xoài cho ông Ch theo giá định giá. Về số lượng xoài, bà thống nhất có 89 cây, nhưng trong đó có 08 cây xoài lớn do bà Đ trồng trước năm 2000, 15 cây xoài chết khô, 05 cây ngã xuống hầm. Hiện tại số xoài do ông Ch trồng chỉ còn 70 cây.

- Bị đơn ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H trình bày và có yêu cầu như sau:

Từ nhỏ ông Ch sống chung nhà với bà Đ trong căn nhà gỗ. Quá trình ở chung, ông đã nhiều lần mua cây, ván sửa chữa lại căn nhà gỗ. Khi cha ông còn sống có hứa cho ông hết diện tích đất.

Năm 2015, bà Đ cho đất, nên vợ chồng ông tháo dỡ căn nhà gỗ, xây nhà kiên cố như hiện nay. Từ sau khi ông cất nhà thì bà Đ vẫn sống chung với vợ chồng ông, nhưng sau đó do nghe sự tác động của những người con khác thì bà Đ không sống chung nhà với ông nữa mà sang ở nhà của cháu là Mai Thành Ph1. Do cha mẹ đã cho đất, nên ông không đồng ý trả giá trị đất (đất có nhà của ông) cho bà Đ; yêu cầu giữ nguyên hiện trạng nhà của ông Ch và bà H có diện tích 440m²; đồng ý trả cho bà Đ 734,1m² đất đang trồng xoài.

Vật liệu ông tháo dỡ từ căn nhà gỗ ở chung với bà Đ trước đây đem xây dựng nhà kho phía sau nhà là của ông Ch và bà H nên không đồng ý trả cho bà Đ.

Khi bà Đ tặng cho một phần diện tích đất cho cháu Mai Thành Ph1, ông có ký vào Văn bản cam kết về tài sản ngày 10/7/2013, nhưng ông không có xem nội dung, nên không biết là xác nhận đất là của riêng bà Đ.

Ông Ch và bà H đồng ý giao cho bà Đ 89 cây xoài, nhưng yêu cầu bà Đ phải trả giá trị 89 cây xoài này vì do ông Ch và bà H trồng được sự đồng ý của bà Đ, với giá 1.800.000đ/cây, thành tổng số tiền là 160.200.000 đồng.

Ông Ch và bà H rút lại yêu cầu buộc bà Đ chừa lối đi ngang 2,5m, dài 80m để đi ra đường vì nhà của ông, bà đã ở mặt tiền đường (Biên bản hòa giải không thành ngày 26/3/2019 – BL 274).

Đồng thời, ông Ch và H rút lại yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH01906 ngày 26/8/2013, diện tích 1.374.1m² do UBND huyện CM cấp cho bà Đ vì tại Văn bản cam kết về tài sản ngày 10/7/2013 ông Ch đã thừa nhận diện tích trong GCNQSDĐ là tài sản riêng của bà Đ (Biên bản hòa giải không thành ngày 26/3/2019 – BL 274)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện CM có Công văn số 1697/UBND-NC ngày 18/9/2018 trình bày:* Xác định việc cấp GCNQSDĐ cho Phạm Thị Đ là đúng đối tượng và trình tự thủ tục theo quy định pháp luật nên yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải, xét xử vắng mặt UBND huyện CM (BL 98).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Mai Thị Ng, Mai Văn Ph, Mai Thị Mỹ D, Mai Thị Mỹ N, Mai Thị Mỹ L, Mai Thị Mỹ K, Võ Thị H1, Mai Thành Ph1, Mai Thị Kim C, Mai Thị Mỹ Th1 trình bày:* Thống nhất nội dung Văn bản cam kết về tài sản ngày 10/7/2013 do bà Phạm Thị Đ, ông

Mai Văn Ch, bà Mai Thị Mỹ L và Mai Thị Mỹ Th1 lập và thống nhất theo trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Xác định đất tranh chấp là tài riêng của bà Phạm Thị Đ, bà Đ có quyền định đoạt đối với tài sản này (BL 83).

Riêng các ông, bà Mai Văn Ph, Mai Thành Ph1, Mai Thị Kim C còn có yêu cầu vắng mặt khi Tòa án hòa giải, xét xử.

- Theo yêu cầu của bà Phạm Thị Đ, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ; kết quả đo đạc thể hiện qua Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập, như sau:

+ Hàng rào và mái che phía trước nhà của ông Ch và bà H có diện tích 62,4m².

+ Nhà chính của ông Ch và bà H có diện tích 159,7m².

+ Hiện trạng hàng rào phía sau và nhà kho (căn nhà gỗ) do ông Ch và bà H đang sử dụng có diện tích 78,3m².

- Về giá trị tài sản đang tranh chấp: Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/5/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đông Á thì tài sản được định giá như sau:

+ Quyền sử dụng đất ở, đơn giá 1.304.000đ/m²; quyền sử dụng đất cây lâu năm, đơn giá 167.000đ/m²;

+ Cây trồng trên đất: 76 cây xoài có tổng giá trị là 29.670.000 đồng, trong đó:

10 cây xoài loại B, đơn giá 1.455.000đ/cây = 14.550.000 đồng;

15 cây xoài loại C, đơn giá 600.000đ/cây = 9.000.000 đồng;

51 cây xoài loại D, đơn giá 120.000đ/cây = 6.120.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thông tin đến các đương sự về kết quả đo đạc, định giá. Ông Ch và bà H không đồng ý giá đã định. Tòa án cấp sơ thẩm đã ấn định thời hạn cho ông Ch và bà H nộp đơn yêu cầu, cung cấp tên của tổ chức thẩm định giá và nộp chi phí cho việc thẩm định giá, nhưng ông Ch, bà H không thực hiện.

- Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Đ đã nộp tạm ứng 6.743.600 đồng; trong đó, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, ký hợp đồng đo đạc 611.600 đồng, chi phí định giá 4.132.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:47/2019/DSST ngày 21/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ.

- Buộc ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H phải trả cho bà Phạm Thị Đ:

+ Giá trị quyền sử dụng diện tích đất 222,1m² (loại đất ở) là 289.618.000đ (hai trăm tám mươi chín triệu sáu trăm mười tám ngàn đồng).

+ Căn nhà gỗ được xác định bởi các điểm 16, 17, 18, 19 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập. Nhà tọa lạc tại: Số 199, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

- Buộc ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H phải tháo dỡ vật kiến trúc, hàng rào xung quanh nhà, di dời những vật dụng của gia đình ông, bà bên ngoài phạm vi đất được xác định bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 39, 38, 33, 32, 11, 12, 13 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập, để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ.

- Ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H được giao quyền sử dụng diện tích đất 222,1m² (hai trăm hai mươi hai phẩy một mét vuông), loại đất ở, được xác định tại các điểm 7, 8, 9, 10, 39, 38, 33, 32, 11, 12, 13 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập. Đất tọa lạc tại: Số 199, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang, được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01906 ngày 26/8/2013 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho bà Phạm Thị Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H.

- Buộc bà Phạm Thị Đ phải trả ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H giá trị 76 cây xoài là 29.670.000đ (hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng).

- Giao cho bà Phạm Thị Đ được sở hữu 76 cây xoài do ông Mai Văn Ch trồng trên đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ.

3. Không chấp nhận phản tố của ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01906 ngày 26/8/2013 diện tích 1.374,1m² do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho bà Phạm Thị Đ.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H đối với yêu cầu bà Phạm Thị Đ chừa lối đi ngang 2,5m, dài 80m để đi ra đường.

Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập là một phần của Bản án này.

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

Ngày 22/8/2019, bị đơn ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Ông Ch và bà H chỉ đồng ý giao cho bà Đ diện tích đất còn lại sau khi trừ lại diện tích đất gia đình ông Ch và bà H đang sử dụng theo bản vẽ hiện trạng là 222,1m², không đồng ý trả giá trị diện tích đất này cho bà Đ với số tiền 252.000.000 đồng; không đồng ý tháo dỡ hàng rào, mái che; không đồng ý trả căn nhà gỗ; buộc bà Đ phải trả giá trị 76 cây xoài cho ông Ch và bà H với số tiền là 121.400.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Đ chết ngày 25/10/2019, nhưng đã xác định được những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ là các ông, bà Mai Thị Ng, Mai Văn Ph, Mai Thị Mỹ K, Mai Thị Mỹ D, Mai Thị Mỹ N, Mai Thị Mỹ L, Mai Thành Ph1, Mai Thị Kim C, Mai Thị Huyền Tr và Mai Thị Huyền Nh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Mai Văn Ch, bà Trương Mỹ H trình bày, vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận ông Ch và bà H được quyền sử dụng diện tích 222,1m² đất ở, được xác định tại các điểm 7, 8, 9, 10, 39, 38, 33, 32, 11, 12, 13 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập ngày 24/4/2019, nhưng ông Ch và bà H không phải trả tiền giá trị diện tích đất này cho bà Đ (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ); ông Ch và bà H không phải tháo dỡ hàng rào, mái che; không đồng ý trả căn nhà gỗ; buộc bà Đ (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ) phải trả giá trị 76 cây xoài cho ông Ch và bà H với số tiền là 121.400.000 đồng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ là các ông, bà Mai Thị Ng, Mai Văn Ph, Mai Thị Mỹ K, Mai Thị Mỹ D, Mai Thị Mỹ N, Mai Thị Mỹ L, Mai Thành Ph1, Mai Thị Kim C, Mai Thị Huyền Tr và Mai Thị Huyền Nh, do bà D là người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ, trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử công nhận diện tích đất 1.579,9m² tọa lạc tại ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang là tài sản riêng của bà Phạm Thị Đ là

phù hợp với GCNQSDĐ của UBND huyện CM đã cấp cho bà Đ ngày 03/5/2001, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong Hồ sơ vụ án. Vì là tài sản riêng của bà Phạm Thị Đ, nên bà Đ có toàn quyền định đoạt đối với diện tích đất này theo quy định pháp luật. Ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H cho rằng bà Đ đã tặng cho diện tích 222,1m² đất ở, được xác định tại các điểm 7, 8, 9, 10, 39, 38, 33, 32, 11, 12, 13 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập ngày 24/4/2019, là một phần diện tích đất 1.579,9m² đã được UBND huyện CM cấp GCNQSDĐ cho bà Đ vào ngày 26/8/2013, nhưng ông Ch và bà H không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H phải trả cho bà Đ giá trị quyền sử dụng diện tích đất 222,1m² (loại đất ở) với số tiền là 289.618.000đ (hai trăm tám mươi chín triệu sáu trăm mười tám ngàn đồng) để ông Ch và bà H được quyền sử dụng diện tích đất này là có căn cứ, hợp tình, hợp lý. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ch, bà H phải trả cho bà Đ căn nhà gỗ; buộc phải tháo dỡ vật kiến trúc, hàng rào xung quanh nhà, di dời những vật dụng của gia đình ông, bà bên ngoài phạm vi diện tích đất 222,1m² đã được xác định, để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Đ, là có căn cứ.

Đối với 76 cây xoài ông Ch trồng trên đất thuộc quyền sử dụng của bà Đ đã được Công ty Cổ phần thẩm định giá Đông Á định giá là 29.670.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/5/2019. Ông Ch và bà H cho rằng giá trị 76 cây xoài này là 121.400.000 đồng, nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Qua đó thấy rằng, kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Ch và bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn Ch, bà Trương Mỹ H:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất 1.579,9m² tọa lạc tại ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang là tài sản riêng của bà Phạm Thị Đ là có căn cứ.

Mặc dù, vào năm 2015, bà Đ đồng ý với việc vợ chồng ông Ch và bà H xây nhà kiên cố để ở trên diện tích đất 222,1m², là một phần diện tích đất 1.579,9m² đã được UBND huyện CM cấp GCNQSDĐ cho bà Đ vào ngày

26/8/2013, nhưng bà Đ chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, nên vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc ông Ch và bà H phải trả cho bà Đ giá trị quyền sử dụng diện tích đất 222,1m² (loại đất ở) với số tiền là 289.618.000đ (hai trăm tám mươi chín triệu sáu trăm mười tám ngàn đồng); Theo đó, ông Ch và bà H được giao quyền sử dụng diện tích đất này là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cả hai bên đương sự.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ch, bà H phải trả cho bà Đ căn nhà gỗ; buộc phải tháo dỡ vật kiến trúc, hàng rào xung quanh nhà, di dời những vật dụng của gia đình ông, bà bên ngoài phạm vi diện tích đất 222,1m² đã được xác định, để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ, là đúng.

Đối với 76 cây xoài do ông Ch trồng trên đất thuộc quyền sử dụng của bà Đ, nằm ngoài diện tích đất 222,1m² đất nêu trên, đã được Công ty Cổ phần thẩm định giá Đông Á định giá là 29.670.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/5/2019. Việc định giá đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định, nhưng ông Ch và bà H lại cho rằng giá trị 76 cây xoài này là 121.400.000 đồng là không có cơ sở.

Qua đó xét thấy, kháng cáo của ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Ch và bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Đ chết ngày 25/10/2019, nhưng đã có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ là các ông, bà Mai Thị Ng, Mai Văn Ph, Mai Thị Mỹ K, Mai Thị Mỹ D, Mai Thị Mỹ N, Mai Thị Mỹ L, Mai Thành Ph1, Mai Thị Kim C, Mai Thị Huyền Tr và Mai Thị Huyền Nh. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn Ch, bà Trương Mỹ H đối với bản án sơ thẩm như sau:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Đối với diện tích đất 1.579,9m² theo GCNQSDĐ số S517006 (03019 QSDĐ/iB) do UBND huyện CM cấp ngày 03/5/2001 đứng tên bà Phạm Thị Đ.

Theo GCNQSDĐ số S517006 (03019 QSDĐ/iB) ngày 03/5/2001 của UBND huyện CM, bà Phạm Thị Đ là chủ sử dụng diện tích đất 1.579,9m² tọa lạc tại ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang. Ông Mai Văn Ch cho rằng diện tích đất này là tài sản chung của ông Mai Văn Ph4 và bà Phạm Thị Đ là không có căn cứ, bởi các lẽ sau:

[2.1a] Năm 2013, bà Đ đã tặng cho cháu nội Mai Thành Ph1 diện tích đất 205,8m² trong tổng diện tích đất 1.579,9m² nêu trên. Khi lập thủ tục này, bà Đ có lập Văn bản cam kết về tài sản ngày 10/7/2013, có chữ ký của ông Mai Văn Ch, bà Mai Thị Mỹ L và Mai Thị Mỹ Th1 (Th1 là con của ông Ch). Nội dung của văn bản: Diện tích đất 1.579,9m² theo GCNQSDĐ số S517006 (03019 QSDĐ/iB) do UBND huyện CM cấp ngày 03/5/2001 là tài sản riêng của bà Phạm Thị Đ.

Mặc dù Văn bản cam kết về tài sản ngày 10/7/2013 không có đủ những người con của ông Mai Văn Ph4 ký tên, nhưng trong quá trình tham gia giải quyết vụ án, các con của ông Phủ đều thống nhất đồng ý với nội dung “Văn bản cam kết về tài sản” ngày 10/7/2013 và xác nhận diện tích đất 1.579,9m² nêu trên là tài sản riêng của bà Đ.

[2.1b] Sau khi tặng cho cháu nội Mai Thành Ph1 diện tích 205,8m², bà Đ tiếp tục được UBND huyện CM cấp đổi lại GCNQSDĐ số CH01906 ngày 26/8/2013 đối với diện tích đất còn lại 1.374.1m², trong đó đất ở 455,5m², đất trồng cây lâu năm 918,6m².

Tại Công văn số 1697/UBND-NC ngày 18/9/2018 UBND huyện CM xác định việc cấp GCNQSDĐ cho Phạm Thị Đ là đúng đối tượng và trình tự thủ tục theo quy định pháp luật (BL 98).

Từ những tài liệu, chứng cứ như trên xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 1.579,9m² theo GCNQSDĐ số S517006 (03019 QSDĐ/iB) do UBND huyện CM cấp ngày 03/5/2001 cho bà Phạm Thị Đ là tài sản của bà Đ, là đúng.

[2.2] Đối với diện tích đất 222,1m² (hai trăm hai mươi hai phẩy một mét vuông), loại đất ở, được xác định tại các điểm 7, 8, 9, 10, 39, 38, 33, 32, 11, 12, 13 theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập, được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01906 ngày 26/8/2013 do UBND huyện CM cấp cho bà Phạm Thị Đ (sau đây gọi tắt là diện tích đất 222,1m²).

[2.2a] Trong quá trình tham gia tố tụng, các đương sự đều thừa nhận, từ nhỏ ông Ch sống chung nhà với bà Đ trong căn nhà gỗ. Quá trình ở chung, ông Ch đã nhiều lần mua cây, ván sửa chữa lại căn nhà gỗ. Năm 2015, được sự đồng

ý của bà Đ, nên vợ chồng ông Ch và bà H đã tháo dỡ căn nhà gỗ, xây nhà kiên cố như hiện nay trên diện tích đất 222,1m² nêu trên. Việc bà Đ đồng ý cho ông Ch xây nhà ở trên diện tích đất 222,1m² là hoàn toàn tự nguyện và không yêu cầu ông Ch phải thực hiện bất kỳ điều kiện hay sự cam kết ràng buộc nào.

[2.2b] Mặt khác, theo Biên bản hòa giải ngày 11/01/2017 tại UBND xã BPX, bà Đ cũng đã đồng ý cho ông Ch diện tích đất ngang 7m, dài 32m.

Qua đó có đủ cơ sở để xác định, từ năm 2015 bà Đ đã tặng cho ông Ch diện tích đất 222,1m² để ở và thực tế ông Ch đã xây nhà kiên cố và ở trên diện tích đất này từ đó cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà Đ chưa thực hiện việc chuyển quyền theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 để buộc ông Ch và bà H phải trả cho Đời giá trị quyền sử dụng diện tích đất 222,1m² là 289.618.000đ (hai trăm tám mươi chín triệu sáu trăm mười tám ngàn đồng) để được giao quyền sử dụng diện tích đất này là không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, không đủ căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi hợp pháp của ông Ch và bà H.

Kháng cáo của ông Ch và bà H về phần này là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Những ý kiến quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của ông Ch và bà H về phần này là không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm, nên không được chấp nhận.

[2.3] Đối với diện tích sân sau nhà ông Ch và bà H có hàng rào lưới B40, bà Đ yêu cầu ông Ch, bà H tháo dỡ để trả đất. Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy yêu cầu này là quyền của người được cấp GCNQSDĐ và việc tháo dỡ này không làm ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà, nên đã chấp nhận yêu cầu này cùng với việc buộc ông Ch và bà H phải tháo dỡ những vật dụng, vật che chắn khác của ông Ch, bà H lấn chiếm không gian đất của bà Đ, trả lại đất cho bà Đ, là đúng.

Kháng cáo của ông Ch và bà H về phần này là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm, thống nhất với ý kiến quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận.

[2.4] Đối với căn nhà gỗ hiện cất phía sau nhà ông Ch, căn nhà này có nguồn gốc từ căn nhà cũ của bà Đ. Trong quá trình ở chung với bà Đ, mặc dù ông Ch và bà H có sửa chữa, nhưng do ông Ch là con của bà Đ, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ch phải có nghĩa vụ tu bổ, sửa chữa căn nhà, không thể vì việc sửa chữa nhà mà từ căn nhà của bà Đ trở thành nhà của ông Ch và bà H. Do đó, căn nhà gỗ vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là của bà Đ, nên đã buộc ông Ch và bà H trả căn nhà gỗ này cho bà Đ, là đúng.

Kháng cáo của ông Ch và bà H về phần này cũng là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm, thống nhất với ý kiến quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận.

[2.5] *Đối với 76 cây xoài ông Mai Văn Ch trồng trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Đ, nằm ngoài diện tích đất 222,1m² đất nêu trên, ông Ch yêu cầu bà Đ hoàn trả giá trị:*

[2.5a] Mặc dù, bà Đ đã đồng ý hoàn trả ông Ch giá trị 76 cây xoài nêu trên, nhưng do các đương sự không thống nhất được với nhau về giá trị của mỗi cây xoài, nên đã yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á định giá. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/5/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đông Á thể hiện 76 cây xoài được định giá là 29.670.000 đồng.

[2.5b] Ông Ch và bà H có ý kiến không đồng ý kết quả định giá như trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã ấn định thời hạn cho ông Ch và bà H nộp đơn yêu cầu định giá lại, cung cấp tên của tổ chức mà ông Ch, bà H yêu cầu thẩm định giá, đồng thời nộp chi phí cho việc thẩm định giá, nhưng ông Ch và bà H không thực hiện, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã coi như ông, bà không có yêu cầu thẩm định giá lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/5/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đông Á là 76 cây xoài có giá trị bằng 29.670.000 đồng để xét xử vụ án là đúng.

Ông Ch và bà H kháng cáo yêu cầu buộc bà Phạm Thị Đ (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ) trả giá trị 76 cây xoài cho ông, bà với số tiền 121.400.000 đồng, nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh, nên không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thống nhất với ý kiến quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông Ch và bà H về phần này.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận ông Ch và bà H được quyền sử dụng diện tích đất 222,1m² như trên.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vợ chồng ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H chỉ

còn phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền chênh lệch giá trị cây xoài không được chấp nhận là 5%/130.530.000 đồng = 6.527.000 đồng.

[5] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị Đ tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[6] Người kháng cáo ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H, theo quy định pháp luật, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2019/DS-ST ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147; Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ).

1.1. Buộc ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H trả cho bà Phạm Thị Đ (những người thừa kế của bà Đ theo quy định pháp luật):

Căn nhà gỗ được xác định bởi các điểm 16, 17, 18, 19 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập. Nhà tọa lạc tại: Số 199, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang.

1.2. Buộc ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H phải tháo dỡ vật kiến trúc, hàng rào xung quanh nhà, di dời những vật dụng của gia đình ông, bà bên ngoài phạm vi đất được xác định bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 39, 38, 33, 32, 11, 12, 13 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập, để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ (những người thừa kế của bà Đ theo quy định pháp luật).

1.2. Giao cho bà Phạm Thị Đ (những người thừa kế của bà Đ theo quy định pháp luật) được sở hữu 76 cây xoài do ông Mai Văn Ch trồng trên đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H.

2.1. Ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H được quyền sử dụng diện tích đất 222,1m² (hai trăm hai mươi hai phẩy một mét vuông), loại đất ở, được xác định tại các điểm 7, 8, 9, 10, 39, 38, 33, 32, 11, 12, 13 theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập. Đất tọa lạc tại: Số 199, tổ 11, ấp BP, xã BPX, huyện CM, tỉnh An Giang, được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01906 ngày 26/8/2013 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho bà Phạm Thị Đ.

Ông Ch và bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 222,1m² nêu trên.

2.2. Buộc bà Phạm Thị Đ (những người thừa kế của bà Đ theo quy định pháp luật) trả ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H giá trị 76 cây xoài là 29.670.000đ (hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng).

3. Không chấp nhận phản tố của ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01906 ngày 26/8/2013 diện tích 1.374.1m² do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho bà Phạm Thị Đ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CM điều chỉnh, sửa đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo hướng giảm diện tích đất 222,1m² (hai trăm hai mươi hai phẩy một mét vuông) đã được Tòa án tuyên xử thuộc quyền sử dụng của ông Ch và bà H.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H đối với yêu cầu bà Đ chừa lối đi ngang 2,5m, dài 80m để đi ra đường.

(Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh CM lập là một phần của Bản án này).

5. Về chi phí tố tụng:

+ Bà Phạm Thị Đ phải chịu 3.382.000 đồng và đã nộp xong.

+ Ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Đ (những người thừa kế của bà Đ theo quy định pháp luật) 3.382.000đ (ba triệu ba trăm tám mươi hai ngàn đồng) do bà Đ đã tạm ứng trước.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Phạm Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.527.000đ (sáu triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền 4.005.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008760 ngày 19/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang; ông Ch và bà H còn phải nộp 2.522.000đ (hai triệu năm trăm hai mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn Ch và bà Trương Mỹ H không phải nộp.

+ Hoàn trả cho ông Mai Văn Ch số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0005678 ngày 18/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Hoàn trả cho bà Trương Mỹ H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0005677 ngày 18/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 23 tháng 9 năm 2020./.

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Thành

Võ Văn Khoa

Đỗ Đình Thanh