TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 602/2023/DS-PT
Ngày: 25-5-2023.
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Điệp.

Các Thẩm phán:

1. Bà Vũ Thị Thu Hương.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thuỳ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2023/TLPT-DS ngày 09/3/2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; Do bản án dân sự sơ thẩm số 180/2022/DSST ngày 06/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1657/2023/QĐ-PT ngày 17/4/2023 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 5987/2023/QĐ-PT ngày 12/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1937 (chết ngày 11/8/2014).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1.1.1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1966.

1.1.2. Ông Nguyễn Tấn B, sinh năm 1970.

1.1.3. Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: 8/26, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1966.

1.3. Ông Nguyễn Tấn B, sinh năm 1970.

1.4. Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1975.

Người đại diện hợp pháp của bà P, bà S: ông Nguyễn Tấn B; Địa chỉ: 8, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh - đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 18/4/2013) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Đức B1; Địa chỉ: E N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1945

2.2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1949

Cùng địa chỉ: 5 Ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn T, sinh năm 1974 và ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1983 (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023) (có mặt) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Hải Đ và ông Bùi Gi P2 - Luật sư Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (ông P2 có mặt, ông Đ vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị V, sinh năm 197; Địa chỉ: 8 ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 2003; Địa chỉ: 8 ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn B - đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 22/6/2022) (có mặt).

3.3. Trẻ Nguyễn Tấn L, sinh năm 2005; Địa chỉ: 8 ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị V - giám hộ đương nhiên (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: C ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1975 vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Q (sinh năm 1923, chết ngày 23/01/1996) có khai hoang một phần đất ruộng diện tích hơn 03 công tại tập đoàn A1 ấp D, nay thuộc thửa 391 tờ bản đồ số 3, xã N,

huyện N (theo tài liệu 1991). Do gia đình quá nghèo nên vào ngày 21/4/1990 bà H có lập "Giấy trao đổi mần ruộng" với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A. Theo đó, bà H đồng ý cầm cố cho vợ chồng ông N 3 công đất trên để lấy 02 chỉ vàng 24K và thỏa thuận bất cứ khi nào bà H trả lại vàng thì ông N phải trả lại đất. Tuy nhiên, đến năm 2007 bà H biết được ông N, bà A đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận toàn bộ quyền sử dụng 3 công đất trên nên bà gửi đơn khiếu nại liên tục tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2007 đến nay. Tại đây, ông N xuất trình Giấy sang nhượng đất ngày 24/12/1990 cho rằng bà đã bán cho ông 3 công đất trên với giá 3 chỉ vàng. Tuy nhiên, bà H phủ nhận việc này, bà không biết chữ nên chữ ký trong giấy chuyển nhượng trên là giả mạo. Do đó, bà H và các người con là Nguyễn Thị Kim P, Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Tấn B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N bà A, hủy Giấy sang nhượng đất ngày 24/12/1990 và trả lại đất cho gia đình bà H để đăng ký sử dụng, gia đình bà H trả lại cho vợ chồng ông N 02 chỉ vàng 24K.

Bà H chết ngày 11/8/2014, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H vẫn tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

2. Bị đơn trình bày:

Phần đất diện tích 2.187m^2 thuộc thửa 391 tờ bản đồ số 3, xã N, huyện N có nguồn gốc do ông N, bà A mua lại 3 công đất của bà H vào ngày 24/12/1990 với giá 03 chỉ vàng và được Ủy ban nhân dân xã N, huyện N chứng thực. Sau đó ông N, bà A đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/11/1995. Ông N, bà A không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

3.1. Bà Võ Thị V với tư cách cá nhân và tư cách giám hộ trẻ Nguyễn Tấn L: ông Nguyễn Tấn Đ1 là con của ông Q, bà H. Ông Đ1 chết ngày 07/9/2005. Ông Đ1 có vợ là bà V và hai người con là Nguyễn Tấn D, Nguyễn Tấn L. Bà V và các con đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.2. Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Tấn D: ông D là con của của ông Đ1, bà V. Ông D có ý kiến giống bà V, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh: cung cấp cho Tòa án hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà A và xác định việc cấp giấy chứng nhận là đúng quy định. Ủy ban đề nghị vắng mặt trong trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.4. Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại văn bản số 926/UBND ngày 02/6/2021: Uỷ ban không tìm thấy hồ sơ lưu chứng thực "Giấy sang nhượng ruộng đất" giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn N lập ngày 24/12/1990; Ủy ban nhân dân xã N không xác định được chữ ký trong "Giấy sang nhượng ruộng đất" tại thời điểm có chứng thực có phải của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn N hay không. Ủy ban nhân dân xã N không có tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án, đồng thời đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

4. Quá trình giải quyết vụ án:

+ Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2011/DSST ngày 28/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận 2.187m^2 đất thuộc thửa 391, tờ bản đồ số 03, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 752/QSDĐ/12/QĐ-UB ngày 24/11/1995 của Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

+ Bản án dân sự phúc thẩm số 305/2012/DSPT ngày 05/4/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại với lý do không đưa vợ con ông Nguyễn Tấn Đ1 tham gia tố tụng.

+ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2013/DSST ngày 21/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xử sơ thẩm lần 2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Bản án dân sự phúc thẩm số 1359/2013/DSPT ngày 27/9/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại lý do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

+ Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 330/2015/QĐ-ST ngày 30/9/2015 chuyển cho Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử theo thẩm quyền với lý do yêu cầu huỷ Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án cấp tỉnh.

+ Ngày 17/02/2017, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định chuyển vụ án số 144/2017/QĐ-CVA về Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xác định vụ án thuộc thẩm quyền của toà cấp huyện.

+ Bản án số 180/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh lần 3 tuyên xử:

"1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H (mất năm 2014), bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn

Thị Kim S:

1.1 Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C255974 do UBND huyện N cấp ngày 24/11/1995 cho ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị A đối với phần đất diện tích 2.187m^2 tại thửa 391, tờ bản đồ số 3, xã N, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh

Buộc ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị A giao trả lại đất theo hiện trạng hiện nay là 1.960,3m^2 cho bà Nguyễn Thị H (mất năm 2014), do đại diện là các ông bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H (do đại diện là các ông bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S) có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị A giá trị 02 chỉ vàng 24K tương đương số tiền 10.320.000 (mười triệu, ba trăm hai chục ngàn đồng)".

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa chậm thanh toán, án phí, quyền kháng cáo.

5. Ngày 19/9/2022, ông Nguyễn Thanh B2 với tư cách đại diện theo uỷ quyền của bị đơn kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên toà phúc thẩm: Các bên không thống nhất thoả thuận. Bị đơn xin được giữ nguyên đất, hoàn cho nguyên đơn 1/2 giá trị đất tranh chấp theo biên bản định giá tài sản ngày là 1.749.600.000 đồng/2 =874.800.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng giá trị đất tranh chấp không lớn vì là đất ruộng, muốn đi vào đất phải đi bằng xuồng, ghe, không có lối đi đường bộ. Nhiều cấp xét xử trước, nguyên đơn đã mong muốn hoà giải nhưng bị đơn cương quyết không trả đất, không đồng ý bất cứ thoả thuận nào nên nay nguyên đơn không đồng ý, đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

6.1. Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận, không cần huỷ giấy và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

6.2. Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh thời điểm từ năm 1975 đến năm 1984 bà H có đưa đất vào tập đoàn không và giấy tờ gì chứng minh phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bà H; Toà án không lập biên bản giải thích yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; việc tuyên trả lại cho bị đơn 02 chỉ vàng tại thời điểm này là không phù hợp.

6.3. Đại diện theo uỷ quyền của ông D đề nghị xem xét bổ sung người thừa kế của ông Đ1 vào phần quyết định trả đất.

6.4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông N là người có tên trong sổ địa chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông

N là người được quyền sử dụng hợp pháp. Bà H không phải là người sử dụng hợp pháp nên không có quyền cầm cố hay chuyển nhượng. Đề nghị huỷ án sơ thẩm để thu thập lại chứng cứ xác định bà H có phải là người có đất hay không.

6.5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã đủ căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà H, ông Q. Bị đơn căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giấy chuyển nhượng này không phải chữ ký của bà H, điều này đã được ông N xác nhận. Vụ án đã qua nhiều cấp xét xử, tài liệu chứng cứ đã thu thập đủ và cấp sơ thẩm đã có quyết định đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc tuyên thiếu người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Đ1 là người thừa kế của ông Q, bà H. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N được quyền sử dụng 12.509 m^2 trong đó có phần diện tích đất tranh chấp nên chỉ cần thu hồi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đối với phần đất tranh chấp mà không cần huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đồng thời đề nghị xem xét quyết định áp dụng biện pháp đảm bảo và biện pháp khẩn cấp tạm thời.

6.6. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xác định "Giấy tay trao đổi mần ruộng" có hiệu lực và còn thời hiệu vì không có thời hạn. Đề nghị sửa án sơ thẩm do tuyên thiếu một đồng thừa kế của ông Q, bà H là ông Nguyễn Tấn Đ1. Ông Đ1 chết nên vợ và các con là bà V, ông D, trẻ Lịch được đồng sở hữu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 180/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất thửa 391, tờ bản đồ số 3, địa chỉ xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh là

do ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H khai phá, tạo lập và quản lý sử dụng từ trước năm 1975.

Bị đơn xuất trình "Giấy sang nhượng ruộng đất" ngày 24/12/1990 có Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực. Tại văn bản này có nội dung bà H sang nhượng cho ông N phần diện tích là 03 công toạ lạc tại tập đoàn A1, ấp D với giá là 03 chỉ vàng y.

Xét giấy sang nhượng này có chữ ký của bà H nhưng bà H không biết chữ. Ông N thừa nhận bà H không biết chữ, đó không phải là chữ ký của bà H mà do người con nào đó của bà H ký, ông không rõ người nào ký (Biên bản Hoà giải tranh chấp đất đai ngày 02/4/2008 (BL36)). Ủy ban nhân dân xã N không xác nhận chữ ký của các bên mà lại xác nhận nội dung "*...Mọi giấy tờ trước kia liên quan phần đất đã sang đều không còn giá trị"*. Nội dung này không có trong nội dung yêu cầu xác nhận; Ông Nguyễn Văn Q là chồng của bà H chết ngày 23/01/1996 nên nếu có việc chuyển nhượng thì cũng phải có chữ ký của ông Q tham gia. Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản số 926/UBND ngày 02/6/2021 cho rằng không tìm thấy hồ sơ lưu chứng thực Giấy sang nhượng ruộng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn N và không xác định được chữ ký tại thời điểm có chứng thực có phải của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn N hay không. Mặt khác, bị đơn cũng không có chứng cứ giao số vàng 03 chỉ vàng y cho bên bán là bà H. Ông N đã căn cứ vào giấy chuyển nhượng này, kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 12/QĐ/UB ngày 24/11/1995 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C255974, số vào sổ 752/QSDĐ/12QĐ/UB ngày 24/11/1995 cho ông Nguyễn Văn N, trong đó có phần đất tại thửa 391 với diện tích 2.187m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H và các đồng thừa kế của ông Q.

Việc cấp giấy chứng nhận này là sai sót do việc ông N đã cung cấp tài liệu không đúng sự thật khách quan. Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận này, ông N được cấp với tổng diện tích là 12.509m^2. Phần diện tích đất đang tranh chấp là một phần trong tổng diện tích thuộc quyền sử dụng của ông N nên chỉ cần tuyên điều chỉnh phần này mà không cần tuyên huỷ một phần giấy, tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn cũng thay đổi yêu cầu điều chỉnh mà không yêu cầu huỷ giấy.

Nguyên đơn xuất trình chứng cứ là "Giấy tay trao đổi mần ruộng" ngày 21/4/1990 trong đó có nội dung: do hoàn cảnh khó khăn, mẹ con bà đồng ý nhờ ông N giao cho 02 chỉ vàng, mẹ con bà giao cho vợ chồng ông N 03 công đất và bất cứ năm nào mẹ con bà trả vàng thì vợ chồng ông N trả lại phần đất trên. Bị đơn không thừa nhận chữ ký trong văn bản này nhưng căn cứ lời khai của những người có đất giáp với lô đất tranh chấp đều xác định nguồn gốc của gia đình bà H khai hoang và có biết việc cầm cố phần đất trên lấy 02 chỉ vàng; Tại biên bản

hoà giải ngày 04/6/2010, biên bản tự khai ngày 04/12/2009, biên bản phiên toà ngày 30/8/2022, biên bản phiên toà ngày 27/3/2013 ... bị đơn đều thừa nhận có việc cầm cố đất với số vàng 02 chỉ. Như vậy, có căn cứ xác định có việc gia đình bà H cầm cố cho ông N phần diện tích đất tranh chấp và có nhận của vợ chồng ông N 02 chỉ vàng y. Trong nội dung giấy cầm cố, bất cứ năm nào mẹ con bà H có tiền trả lại thì vợ chồng ông N phải trả lại đất. Thoả thuận này là sự tự nguyện, không trái pháp luật nên được công nhận. Giao dịch này không có thời hạn nên không có thời hiệu. Trong nội dung thoả thuận có việc bà H phải chịu các khoản thuế đất nhưng bị đơn không cung cấp chứng cứ nên không xem xét, nếu có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2017, Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xác định phần đất tranh chấp ông N, bà A đang sử dụng, gia đình bị đơn đang nuôi trồng thuỷ sản theo hình thức tự phát, tự canh tác, không đăng ký kinh doanh bất kỳ hình thức nào. Do đó, nếu có phát sinh việc bị đơn cho ai thuê và đầu tư trên đất đó là việc bị đơn đã sử dụng phần đất được cầm cố để khai thác lợi nhuận nên nguyên đơn không có nghĩa vụ bồi thường. Tất cả những tài sản hiện có trên đất bị đơn và những người liên quan đến việc khai thác thuỷ sản có nghĩa vụ tháo dỡ, thu hoạch hoàn trả cho nguyên đơn hiện trạng đất trống. Nếu có tranh chấp giữa ông N và những người nuôi trồng thuỷ sản sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Cha mẹ ông Q, bà H chết trước ông Q, bà H, một trong những người con của ông Q, bà H là ông Nguyễn Tấn Đ1 chết sau ông Q, chết trước bà H.

Tại thời điểm mở thừa kế của ông Q, hàng thừa kế thứ nhất gồm: bà H và 04 người con: ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S. Thời điểm mở thừa kế của bà H, hàng thừa kế thứ nhất của bà H là bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S và người thừa kế thế vị của ông Đ1 là Nguyễn Tấn D, Nguyễn Tấn L. Như vậy, đối với phần đất tuyên trả lại cho bà H, ông Q cần bổ sung đủ người thừa kế của ông Đ1 là bà Võ Thị V, ông Nguyễn Tấn D, trẻ Nguyễn Tấn L.

Ngoài ra, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N thì thửa đất số 391, tờ bản đồ số 3 có diện tích 2.187m^2 nhưng theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 01/02/2010 thì diện tích thực tế là 1.872,9m^2. Cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích 1.960,3m^2 là chưa chính xác, vì diện tích đất này do đương sự hướng dẫn có một phần diện tích đã lấn qua các thửa 336, 390, 392 và rạch, nên điều chỉnh lại phần diện tích nguyên đơn được nhận là thửa 391 có tổng diện tích 1.872,9m^2.

Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc thu hồi, điều chỉnh Giấy Chứng nhận quyền sử dụng mà không huỷ giấy; Giao phần đất thuộc thửa 391 có tổng diện tích 1.872,9m^2 cho đủ những người đồng thừa kế của bà H, ông Q như quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà.

Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo.

[3] Về án phí: Giữ nguyên án phí sơ thẩm và người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 1 Nghị Quyết số 103/2015 của Quốc Hội ngày 25/11/2015.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 309, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị A.

2. Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị A. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 180/2022/DSST ngày 06/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H (chết ngày 11/8/2014, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S), bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B và bà Nguyễn Thị Kim S.

2.2. Công nhận "Giấy tay trao đổi mần ruộng" ngày 21/4/1990 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn B với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A có hiệu lực pháp luật. Huỷ "Giấy sang nhượng ruộng đất" có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/12/1990.

2.3. Công nhận những đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Q gồm: bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S và những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Đ1 gồm bà Võ Thị V, ông Nguyễn Tấn D, trẻ Nguyễn Tấn L (do bà Võ Thị V là giám hộ đương nhiên) được quyền

sử dụng 1.872,9 m^2 đất thuộc thửa 391, tờ bản đồ số 3, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H ngày 01/02/2010. Các ông bà trên được tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

2.4. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C255974, số vào sổ 752/QSDĐ/12QĐ/UB cấp ngày 24/11/1995 cho ông Nguyễn Văn N để điều chỉnh lại trừ đi phần diện tích 1.872,9 m^2 đất thuộc thửa 391, tờ bản đồ số 3 công nhận cho các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Q.

2.5. Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A và những người có liên quan đến việc khai thác thuỷ sản có nghĩa vụ tháo dỡ, thu hồi toàn bộ những tài sản trên đất, giao trả 1.872,9 m^2 đất trống thuộc thửa 391, tờ bản đồ số 3, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H ngày 01/02/2010 cho các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Q.

2.6. Bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S và những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Đ1 gồm bà Võ Thị V, ông Nguyễn Tấn D, trẻ Nguyễn Tấn L (do bà Võ Thị V là giám hộ đương nhiên) có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A số tiền 10.320.000 đồng.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S và những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Đ1 gồm bà Võ Thị V, ông Nguyễn Tấn D, trẻ Nguyễn Tấn L (do bà Võ Thị V là giám hộ đương nhiên) chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A thì bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S và những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Đ1 gồm bà Võ Thị V, ông Nguyễn Tấn D, trẻ Nguyễn Tấn L (do bà Võ Thị V là giám hộ đương nhiên) phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

2.7. Huỷ Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/7/2017 và Quyết định Buộc thực hiện Biện pháp đảm bảo số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 24/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A phải chịu 200.000 đồng.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim S và những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn Đ1 gồm bà Võ Thị V, ông Nguyễn Tấn D, trẻ Nguyễn Tấn L (do bà Võ Thị V là giám hộ đương nhiên) số tiền 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000817 ngày 17/11/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2022/0014611 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Điệp