

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 289/2025/DS-PT
Ngày: 19-5-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Thanh

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 19 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2025/QĐ-PT ngày 26/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 221/2025/QĐ-PT ngày 20/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 25/2025/2025/QĐ-PT ngày 09/4/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2025/2025/QĐ-PT ngày 18/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 271/2025/QĐ-PT ngày 28/4/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2025/2025/QĐ-PT ngày 09/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn T (đã chết);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T:

- Bà Đỗ Thị Thu L, sinh năm: 1968;
- Bà Huỳnh Đỗ Hồng N, sinh năm: 1994;
- Bà Huỳnh Đỗ Hồng N1, sinh năm: 2000;

Cùng địa chỉ: Số C đường L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 là ông Phạm Hoàng P, sinh năm 1996; Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2025) (Có mặt)

2. Bà Võ Thị L1, sinh năm: 1930; Địa chỉ: Số A đường T, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

- Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1: Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm: 1957 (theo Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An tỉnh Long An). (Có mặt)

- Các bị đơn:

1. Ông Lương Văn H, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Số G Quốc lộ A, phường K, thành phố T, tỉnh Long An. (Hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam T10).

- Người đại diện hợp pháp của ông Lương Văn H: Ông Bùi Văn T2, sinh năm: 1993; Địa chỉ: ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2024 của ông Lương Văn H). (Có mặt)

2. Ông Trương Thành T3, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Lô B ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Người đại diện hợp pháp của ông Trương Thành T3 là ông Danh N2, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Số E Đường T, Phường F, thành phố M tỉnh Tiền Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023). (Có mặt)

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Kim C, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Lô B ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Người đại diện hợp pháp của bà Lê Kim C là ông Danh N2, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Số E Đường T, Phường F, thành phố M tỉnh Tiền Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023). (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Hoa L2, sinh năm: 1963;

3. Ông Huỳnh Minh T4, sinh năm: 1995;

4. Bà Huỳnh Thị Ngọc T5, sinh năm: 1996;

Cùng địa chỉ: Số A đường T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4 và bà Huỳnh Thị Ngọc T5: Bà Huỳnh Thị T1 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/5/2019). (Có mặt)

5. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Số E Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An. Địa chỉ liên hệ: Số A đường T, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An. (Có mặt)

6. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số A đường T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5, bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông Huỳnh Văn T và người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T trình bày: Ông Huỳnh Văn T là người sử dụng thửa đất số 469, tờ bản đồ số 50, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An. Ngày 11 tháng 12 năm 2015, ông Huỳnh Văn T6 đã xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Trương Thành T3, nội dung là ông T6 cho ông T3 thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1026, tờ bản đồ số 2, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An. Trong quá trình sử dụng đất thuê, ông T3 đã sử dụng luôn phần đất nói trên của ông T để làm chỗ đỗ xe, trồng các loại cây cảnh. Điều này ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông T3 và ông H di dời tất cả các tài sản trên phần đất của ông trả lại phần diện tích đất của ông T. Đồng thời, yêu cầu ông T3 bồi thường thiệt hại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T trong thời gian sử dụng đất của ông T và cho người khác thuê lại để sử dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 cho đến khi xét xử sơ thẩm với số tiền 1.000.000 đồng/tháng.

Trước đây, ông T có yêu cầu ông T3 bồi thường tiền do tự ý tháo dỡ hàng rào và khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất nhưng ông T rút lại các yêu cầu này.

Đối với yêu cầu bồi hoàn chi phí san lấp mặt bằng, gia đình ông T cũng không đồng ý vì trên phần đất đã có ngôi nhà của bà T1 cất từ rất lâu và bà T1 có hộ khẩu tại ngôi nhà đó nên không có việc ông T3 đổ đất đen như ông T3 trình bày.

Trong quá trình tố tụng, bà Huỳnh Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện hợp pháp cho bà L1, bà Hoa L2, ông T4 và bà T5 trình bày: Ngày 11 tháng 12 năm 2015, ông Huỳnh Văn T6 đã cho ông Trương Thành T3 thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1026, tờ bản đồ số 2, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An trong thời hạn 10 năm. Tuy nhiên, đến ngày 29 tháng 4 năm 2016, ông Huỳnh Văn T6 đã chết. Những người thừa kế theo pháp luật của ông Huỳnh Văn T6 đã làm thủ tục phân chia di sản thừa kế di sản của ông T6. Theo đó, phần diện tích thửa đất 1026 mà ông T6 cho ông T3 thuê hiện tại được phân chia như sau:

- Bà Huỳnh Thị T1: 471,2 m² thuộc thửa số 698, tờ bản đồ số 50, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị Hoa L2: 259,3 m² thuộc thửa số 701, tờ bản đồ số 50, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

- Ông Huỳnh Minh T4: 259,6 m² thuộc thửa số 700, tờ bản đồ số 50, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bà Huỳnh Thị Ngọc T5: 259,9 m² thuộc thửa số 699, tờ bản đồ số 50, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Tất cả những người đang sử dụng đất này không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê đất nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được xác lập giữa ông T6 với ông T3. Đồng thời, yêu cầu ông T3 phải trả số tiền thuê đất theo hợp đồng từ lúc ông T3 không trả tiền thuê đất cho đến ngày ông T3 trả lại đất cho bà và vợ con của ông T6. Bà và những người thừa kế của ông T6 không đồng ý với yêu cầu hoàn trả tiền san lấp và cải tạo mặt bằng mà ông T3 yêu cầu vì thực chất ông T3 không san lấp, không đổ đất, mặt bằng đã được san lấp trước đây và đã cho nhiều người thuê rồi mới đến ông T3. Hơn nữa, bà không đồng ý với kết quả định giá của Công ty H2 vì không có sự chứng kiến của bà.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên hòa giải ngày 21 tháng 02 năm 2024, ông Trương Thành T3 và người đại diện hợp pháp của ông Trương Thành T3 trình bày: Việc ông T3 sử dụng phần đất của ông T là do có thỏa thuận của ông T6. Vì họ là anh em ruột của nhau nên ông T3 nghĩ rằng ông T6 đã có sự đồng ý của ông T nên

mới cho ông T3 thuê luôn phần đất của ông T. Việc thuê đất của ông T được thể hiện bằng văn bản viết tay có chữ ký của ông T3 và ông T6. Ông T3 đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất theo thỏa thuận, mỗi tháng ông T3 chuyển 5.200.000 đồng cho ông T6. Trong đó, 5.000.000 đồng là tiền thuê đất của ông T6 và 200.000 đồng tiền thuê đất của ông T. Việc chuyển tiền được thực hiện đến tháng 02 năm 2020. Do đó, ông T3 không đồng ý với yêu cầu buộc ông T3 bồi thường mỗi tháng 1.000.000 đồng. Ông T3 đồng ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất của ông T nữa.

Đối với phần đất thuê của ông T6, ông T3 cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng, vì trên thực tế, ông T3 đã không sử dụng phần đất thuê từ ngày 15 tháng 12 năm 2020. Lý do: bà T1 và những người thân trong gia đình bà T1 luôn cản trở việc ông T3 sử dụng đất và thời gian thực hiện hợp đồng cũng không còn nhiều nên ông đồng ý chấm dứt việc thực hiện hợp đồng. Ông yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông T và vợ con của ông T6 phải hoàn lại cho ông chi phí san lấp và chi phí cải tạo mặt bằng theo kết quả định giá của Công ty Cổ phần H2.

Trong quá trình tố tụng, ông Lương Văn H xác định ông chỉ là người hợp tác với ông T3, thực hiện các công việc như giám sát xe, trông coi cây cảnh cho ông T3. Trên phần đất thuê của ông T có một số cây cảnh của ông và ông T3 nhưng hiện nay đã không còn. Theo Biên bản đối chất ngày 02 tháng 7 năm 2024, ông Lương Văn H và ông Trương Thành T3 thống nhất số tiền chi phí san lấp mặt bằng mà phía gia đình ông T6 và ông T phải hoàn trả được giao cho ông Lương Văn H. Đồng thời, ông H đồng ý trừ số tiền thuê đất từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2020 vào số tiền san lấp, tạo lập mặt bằng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

Căn cứ vào Điều 122, Điều 365, Điều 472, Điều 473, Điều 481, Điều 615; Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ việc xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường chi phí làm hàng rào, khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với phần diện tích đất thuộc thửa 469 tờ bản đồ số 50, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hoa L2, bà Huỳnh Thị T1, ông Huỳnh Minh T4 và bà Huỳnh Thị Ngọc T5.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lương Văn H và ông Trương Thành T3.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T6 và ông Trương Thành T3 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 469 tờ bản đồ số 50, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị Hoa L2 ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 với ông Trương Thành T3 và ông Lương Văn H về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1026, tờ bản đồ số 2, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (nay là các thửa số 689, 699, 700 và 701 tờ bản đồ số 50, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

Ông Lương Văn H phải trả cho bà Võ Thị L1, bà Đỗ Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N và bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 tiền thuê phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn T 2.000.000 đồng.

Bà Võ Thị L1, bà Đỗ Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N và bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 hoàn trả cho ông Lương Văn H chi phí san lấp mặt bằng là 76.884.800 đồng.

Khấu trừ nghĩa vụ buộc bà Võ Thị L1, bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N và bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 phải trả cho ông Lương Văn H 74.884.800 đồng.

Ông Lương Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4 và bà Huỳnh Thị Ngọc T5 tiền thuê quyền sử dụng đất thửa số 1026, tờ bản đồ số 2, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An 50.000.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4 và bà Huỳnh Thị Ngọc T5 578.625.000 đồng.

Khấu trừ nghĩa vụ buộc bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 528.625.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

Ông Lương Văn H được quyền tháo dỡ nhà cấp bốn (nhà tiền chế) đang có trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm; quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 28 tháng 10 năm 2024, bà Huỳnh Thị T1 kháng cáo bản án số 163/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An. Bà T1 không đồng ý với toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm số 163/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An. Bà T1 yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ những yêu cầu sau đây:

- Yêu cầu ông Trương Thành T3 trả lại phần đất thửa 469 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T.

- Yêu cầu ông T3 phải bồi thường thiệt hại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T từ ngày 01/01/2016 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 15/10/2024 với số tiền 105.333.000đ.

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/12/2015 giữa ông Huỳnh Văn T6 và ông Trương Thành T3.

- Yêu cầu ông Trương Thành T3 trả tiền thuê đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Huỳnh Văn T6 với số tiền 302.000.000đ.

Bà T1 yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường của ông T3 và ông H với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T6 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T.

Ngày 28 tháng 10 năm 2024, bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 163/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 theo hướng:

- 1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T;

- Yêu cầu ông Trương Thành T3 trả lại phần đất thửa 469 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T.

- Yêu cầu ông T3 phải bồi thường thiệt hại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T từ ngày 01/01/2016 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 15/10/2024 với số tiền 105.333.000đ.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường của ông T3 và ông H với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T.

Ngày 28 tháng 10 năm 2024, bà Nguyễn Thị Hoa L2, Huỳnh Minh T4, Huỳnh Thị Ngọc T5 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T6:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/12/2015 giữa ông Huỳnh Văn T6 và ông Trương Thành T3.

- Yêu cầu ông Trương Thành T3 trả tiền thuê đất với số tiền 302.000.000đ.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường của ông T3 và ông H với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T6.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Phạm Hoàng P đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 và Huỳnh Thị T1 đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ kháng cáo yêu cầu ông Trương Thành T3 phải bồi thường thiệt hại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T từ ngày 01/01/2016 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 15/10/2024 với số tiền 105.333.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, bà N, bà N1, bà L1 do bà T1 là người đại diện hợp pháp sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T về bồi thường thiệt hại; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3 và ông H.

Bà Huỳnh Thị T1 đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6; Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hoa L2, Huỳnh Minh T4, Huỳnh Thị Ngọc T5 thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu ông Trương Thành T3 phải trả số tiền thuê đất từ tháng 3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 302.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3 và ông H.

Ông D Nguyên đại diện theo ủy quyền của ông Trương Thành T3 và bà Lê Kim C; Ông Bùi Văn T2 đại diện theo ủy quyền của ông Lương Văn H có ý kiến thống nhất: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, Huỳnh Minh T4, Huỳnh Thị Ngọc T5; Bà Huỳnh Thị T1 đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn T6. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm đối với phần nội dung bản án mà các đương sự có kháng cáo.

Về nội dung kháng cáo: Bà Huỳnh Thị T1 đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn T6 là có sự mâu thuẫn về quyền lợi đối lập khi tham gia trong vụ kiện này. Quá trình cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T không có yêu cầu vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa số 469 giữa ông Trương Thành T3 và ông Huỳnh Văn T6, thể hiện bằng văn bản viết tay nhưng Tòa cấp sơ thẩm không lập biên bản giải thích rõ cho đương sự mà giải quyết vô hiệu văn bản thuê thửa đất 469 viết tay giữa ông T6 và ông T3 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T mới cung cấp giấy

khai sinh của ông Huỳnh Đỗ Tấn T7 là con của ông T. Vì vậy, cần thiết phải đưa ông T7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T và tiến hành lấy lời khai của ông T7 về các vấn đề liên quan đến vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T7 nhưng tại Tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đối với yêu cầu phản tố của ông T3 và ông H về chi phí san lấp, cải tạo mặt bằng tại thửa 469 và 1026, bà T1 khai là do ông T và ông T6 san lấp. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2025 của Tòa cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị N3 là chị em của ông T và ông T6 lại xác định phần đất san lấp 02 thửa đất của ông T và ông T6 do chính bà N3 là người san lấp. Sau đó, ông T và ông T6 trả tiền lại cho bà N3. Đồng thời, tại cấp sơ thẩm, bà T1 cũng đã khai trước khi cho ông T3 thuê thì có cho Nguyễn Tấn L3, bà Lê Thị Thùy U và ông Nguyễn Tấn T8 thuê nhưng cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai, đối chất làm rõ hiện trạng các thửa đất khi thuê như thế nào để có căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3, ông H. Mặt khác, tại phiên bản thẩm định tại chỗ năm 2019 của Tòa án cấp sơ thẩm lại không ghi thể hiện công trình xây dựng trên đất nhưng qua biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2025 xác định trên đất có căn nhà cấp 4 bà T1 trên thửa 698 (tách ra từ thửa 1026) mà bà T1 cho rằng của bà T1 và một cái lán trại đang hiện hữu trên thửa 699, 700, 701 (tách ra từ thửa 1026). Cấp sơ thẩm cũng chưa đối chất làm rõ căn lán trại này là của ai? Đồng thời, cấp sơ thẩm buộc ông H phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T và ông T6 là chưa đúng, vì những người này chỉ yêu cầu ông T3 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho họ. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T là bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1; kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6 là bà Nguyễn Thị Hoa

L2, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện, người phản tố, người có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T là bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6 là bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn T6 về yêu cầu bồi thường thiệt hại và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Thành T3 và ông Lương Văn H. Căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét phần nội dung có yêu cầu kháng cáo của đương sự theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Trên có sở yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Huỳnh Văn T, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T; Yêu cầu khởi kiện của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” là đúng quy định Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[4] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Văn phòng công chứng Phạm Thị H1 có đơn xin xét xử vắng mặt và thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T là bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6 là bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông

Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Quá trình tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm (Theo hồ sơ và biên bản phiên tòa) và tại phiên tòa phúc thẩm, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T là bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6 là bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 chỉ yêu cầu ông Trương Thành T3 là người phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại trong giao dịch dân sự thuê quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc phía bên ông Lương Văn H là người có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, ông Trương Thành T3 chỉ thế quyền cho ông Lương Văn H được quyền yêu cầu người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn T6 trả lại tiền chi phí san lấp, cải tạo mặt bằng đối với thửa đất 469 của ông Huỳnh Văn T và 1026 của ông Huỳnh Văn T6 theo quy định tại Điều 365 của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, theo hồ sơ thể hiện, không có văn bản (kể cả biên bản phiên tòa sơ thẩm) nào thể hiện người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn T6 là bên có quyền đồng ý để cho ông Lương Văn H thế nghĩa vụ của ông Trương Thành T3 trong vấn đề bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 370 của Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn T6 xác định chỉ yêu cầu ông T3 là người phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại chứ không phải ông H như cấp sơ thẩm đã tuyên xử. Mặt khác, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Huỳnh Văn T chết năm 2021 (bút lục 278), Tòa cấp sơ thẩm chỉ đưa mẹ ruột của ông T là bà Võ Thị L1, vợ là bà Đỗ Thị Thu L và các con là bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà L, bà N, bà N1 xác định ông T còn có 01 người con trai là ông Huỳnh Đỗ Tấn T7 và cung cấp bản sao giấy khai sinh của ông Huỳnh Đỗ Tấn T7 thể hiện rõ ông T7 là con của bà Đỗ Thị Thu L và ông Huỳnh Văn T. Do vậy, cần thiết phải đưa ông Huỳnh Đỗ Tấn T7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T và phải lấy ý kiến của ông T7 về các vấn đề liên quan đến vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T7 mà tại phiên Tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được.

[5.1] Đối với yêu cầu phản tố của ông Trương Thành T3 và ông Lương Văn H do ông T3 thế quyền cho ông H trong việc yêu cầu người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T là bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T6 là bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 và bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 trả lại tiền chi phí san lấp, cải tạo mặt bằng đối với thửa đất 469 của ông Huỳnh Văn T và 1026 của ông Huỳnh Văn T6, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2018 (bút lục 367, 368) và ngày 01/10/2019 (bút lục 364, 365) lại không xác định hiện trạng nền mặt bằng tại thửa 469 và 1026 như thế nào?. Trong khi đó, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định thực tế trên phần đất thửa 1026 mặt nền đất có đá xanh và đất đen; mặt bằng thửa 469 là đất đen và cả hai nền này đều ngang với mặt nền lộ nhựa đường Tuyến Tránh. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào kết quả thẩm định, định giá ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần T11 và kết quả thẩm định, định giá ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Công ty Cổ phần H2 xác định có sự khác nhau về hiện trạng của các thửa đất nêu trên và buộc bà L1, bà L, bà N, bà N1 phải hoàn trả cho ông H tiền chi phí san lấp, cải tạo mặt bằng trên phần diện tích đất thuộc thửa số 469 là 76.884.800 đồng; buộc bà T1, bà L2, ông T4, bà T5 phải hoàn trả chi phí san lấp, cải tạo mặt bằng trên phần diện tích đất thuộc thửa số 1026 là 578.625.000 đồng, 02 thửa đất nêu trên tọa lạc tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An là chưa có đủ cơ sở vững chắc. Theo Hồ sơ thể hiện, trước khi cho ông T3 thuê đất vào năm 2015 thì bà T1 có trình bày ông T6 còn cho ông Nguyễn Tấn L3 thuê vào năm 2010 (bút lục 315, 316), bà Lê Thị Thùy U thuê vào năm 2011 (bút lục 317, 318) và ông Nguyễn Tấn T8 là người thuê đất sau cùng của ông T6 theo lời khai của chính ông T3 (bút lục 312, 313) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của những người này để làm rõ tại thời điểm thuê đất thì mặt đất nền của thửa đất 1026 của ông T6 và thửa 469 của ông T hiện trạng như thế nào? Để xác định có hay không việc ông T3, ông H là người đã san lấp, cải tạo mặt bằng thửa đất 1026 và 469 khi thuê đất của ông T6 vào năm 2015. Trong khi đó, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của ông T3, ông H xác định trước đây thửa đất 469 của ông T là cái ao và ông T3, ông H cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh rằng ông T3 và ông H là người san lấp, cải tạo mặt bằng thửa 469 và 1026? Hơn nữa, bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L1 và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4, bà

Huỳnh Thị Ngọc T5 xác định năm 2007 khi ông T và ông T6 làm thủ tục đứng tên thửa 469 và 1026 thì mặt bằng đã được san lấp bằng với đường lộ nhựa đường Tuyên tránh như hiện nay. Mặt khác, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định thực tế trên phần đất thửa 1026 còn có 01 căn nhà cấp 4 bà T1 xác định là của bà T1 đưa tiền cho ông T6 xây dựng vào năm 2009 có nền nhà bằng với mặt đường nhựa đường T9 tránh. Đồng thời, qua thẩm định ngày 13/5/2025 và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị N3 là chị, em ruột của ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn T6 xác định chính bà N3 là người san lấp mặt bằng của thửa đất 469 và 1026 của ông T và ông T6 hai lần vào năm 1990 và 2003 mới bằng với mặt đường lộ nhựa đường Tuyên tránh như hiện nay. Sau đó, ông T và ông T6 trả lại tiền san lấp này cho bà N3. Sau đó, năm 2007, mẹ của bà N3 là bà L1 mới tặng cho thửa 469 cho ông T và 1026 cho ông T6 như hiện trạng hiện nay. Phần đá xanh trên bề mặt của thửa 1026 là do ông T3 đổ lên nhưng trong đó phần đá xanh có của bà N3. Bà Nguyệt xác định ông T3, ông H cho rằng ông T3, ông H là người trực tiếp san lấp, cải tạo mặt bằng của 02 thửa đất nêu trên là không đúng. Vấn đề này mới phát sinh cũng cần phải được đối chất làm rõ cùng với những người thuê đất trước đó mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được.

[6] Từ những phân tích tại các đoạn [5], [5.1] và [5.2], Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá, thu thập chứng cứ đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thực hiện bổ sung được, cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng): Buộc ông Lương Văn H phải chịu toàn bộ, đã nộp và chi xong.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 và bà Huỳnh Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà T1, bà L2 thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà T1. Các đương sự

kháng cáo còn lại được hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[10] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng): Buộc ông Lương Văn H phải chịu toàn bộ, đã nộp và chi xong.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 và bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4.1 Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thu L, bà Huỳnh Đỗ Hồng N, bà Huỳnh Đỗ Hồng N1, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Thị Ngọc T5 mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm lần lượt theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001007, số 0001016, số 0001006 cùng ngày 11/11/2024 và số 0000972, số 0000971 cùng ngày 04/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

4.2 Bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị Hoa L2 thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị Hoa L2

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TP Tân An;
- Chi cục THADS TP Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Đinh Tiền Phương