

**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: 739/2025/DS-PT

Ngày 09-7-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp hợp đồng thuê 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: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 24/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 330/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 335/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 37/2025/TB-TA ngày 26 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 47/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 130/2025/TB-TA ngày 16 tháng 6 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9224/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950.

Địa chỉ: A Quốc lộ E, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Tạ Thị T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: G P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 31-3-2023) (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quang K, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Số E (số M Quốc lộ E), khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (ông K có mặt, bà X vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Bà Trịnh Thị H1 – Luật sư thuộc Công ty L1 - Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Như K1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số A Quốc lộ E, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số A Quốc lộ E, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1 và ông T1:

Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1984.

Địa chỉ: G P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 06-4-2023 và ngày 12-4-2023) (có mặt).

2. Ông Nguyễn Dương Q, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số E (số M Quốc lộ E), khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Bà Lê Thị U, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 1 đường B, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Xuân Đ1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số E khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Trung H2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: D T, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quang K và bà Nguyễn Thị X - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Tạ Thị T trình bày:

Khoảng năm 1976, bà Nguyễn Thị H được gia đình ông Nguyễn Trung H2 cho ở nhờ trên một phần thửa đất tại thôn L, thị trấn L, huyện L (cũ), nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 1995, ông H2 có ý định bán lại thửa đất này. Vì lúc đó bà H không đủ tiền mua hết thửa đất nên mới kêu vợ chồng em gái là bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Quang K góp tiền mỗi bên một nửa để mua chung thửa đất này.

Sau khi các bên thống nhất, ông H2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông L (ông L đã chết năm 2012) và vợ chồng ông K, bà X tổng diện tích đất 2.770m² thuộc thửa các thửa đất số 267, 269, 270, 271B tờ bản đồ số 26 (cũ), tọa lạc tại thôn L, thị trấn L với giá 04 cây vàng, mỗi bên 02 cây vàng. Do ông L, bà H không rành về chữ nghĩa nên thống nhất cử ông K là người đại diện đứng ra giao dịch mua bán với ông Nguyễn Trung H2 (giấy tờ mua bán hiện nay do ông K đang giữ).

Đến năm 1997, vợ chồng bà H và vợ chồng ông K, bà X tiến hành phân chia phần đất mua chung, mỗi bên một nửa diện tích. Vợ chồng ông K, bà X được sử dụng phần đất mặt tiền (đường B, xã L hiện nay), vợ chồng bà H được phân chia phần đất phía sau đất của vợ chồng ông K, bà X, vì bà H đã có sẵn căn nhà lá ở nhờ trên đất ông H2 từ trước đó. Ranh giới đất giữa hai bên là cây sung, cây me và hàng cây chuối (hiện nay tính từ Quốc lộ E vào cuối đất). Ranh giới đất đến nay vẫn ổn định. Năm 2001, Nhà nước mở rộng Quốc lộ E đi qua thửa đất của bà H và bà H bị thu hồi 543m². Lúc này, Quốc lộ E đã phân chia thửa đất của bà H thành 02 phần là thửa 78, tờ bản đồ số 129 (trong đó có một phần đất hiện đang tranh chấp) và thửa đất số 269, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L. Sau khi Nhà nước mở đường Quốc lộ 55 thì căn nhà lá của bà H ở sát bên mặt đường xe cộ qua lại nguy hiểm, nên vì sự an toàn của cả gia đình bà H đã di dời nhà sang vị trí căn nhà hiện nay bà H đang ở.

Năm 2000, vợ chồng bà H và vợ chồng ông K, bà X tiếp tục mua chung một phần đất của bà Nguyễn Thị H (thường gọi là bà Hai Long P, hiện không biết ở đâu) phía sau phần diện tích đất 2.770m² đã mua của ông H2 trước đó. Trong năm 2000, hai bên tiếp tục chia đôi thửa đất này, phần đất của bà H sau khi chia được nối liền với phần đất mà bà H đã mua chung của ông H2. Bà H đã tiến hành kê khai cả hai phần đất này và có đăng ký kê khai trong sổ mục kê đất đai năm 2006 thửa 78, tờ bản đồ số 129 với tổng diện tích đất là 1.160,3m². Đối với phần diện tích đất mua của bà Hai Long P, sau khi chia đôi thì vợ chồng bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 933805 với diện tích đất 588m² thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L (giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129 của bà H).

Sau khi Nhà nước mở đường Quốc lộ 55, năm 2003 bà H đã xây nhà cấp 4 tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L và tháo dỡ nhà cũ (hình ảnh nhà cũ bà H vẫn còn lưu) trên thửa 78, tờ bản đồ số 129 nên phần đất này từ năm 2003 là đất trống. Năm 2004 bà H có rào ranh giới giữa đất của bà H và đất của vợ chồng ông K, bà X bằng trụ bê tông lưới kéo B40 chạy dọc theo hàng ranh là cây sung, cây me và hàng cây chuối đã có trước đó (các cây này hiện vẫn còn).

Năm 2007, bà H có thuê Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo đạc lại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129 và thửa đất số 269 tờ bản đồ số 26. Khi đo đạc, cán bộ đo đạc có mời vợ chồng ông K, bà X chứng kiến và ký giáp ranh giới với đất của bà H (có lập biên bản xác định ranh giới) và bà H đã giao toàn bộ hồ sơ cho ông K để nhờ ông K làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129 và thửa đất số 269 tờ bản đồ số 26. Nhiều lần bà H có hỏi ông K nhưng ông cứ trả lời là hồ sơ làm chưa xong.

Do vợ chồng ông K, bà X mở quán kinh doanh cà phê trên phần đất mua chung với bà H nên từ năm 2010, thấy thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129 của bà H còn trống nên vợ chồng ông K, bà X có hỏi bà H để thuê một phần đất nhằm mở rộng việc kinh doanh. Vợ chồng ông K, bà X viết sẵn Hợp đồng thuê đất ngày 15-9-2010 và đưa lại cho bà H (bà H không chứng kiến việc ông K, bà X viết hợp đồng, nhưng chữ viết trong hợp đồng qua giám định là do ông K viết và tại phiên tòa ông K cũng thừa nhận là ông K viết, có chữ ký của bà X), thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 15-9-2010 đến ngày 15-9-2013, giá thuê đất là 1.500.000đồng/tháng. Sau khi thuê đất, vợ chồng ông K, bà X đã tháo dỡ hàng rào B40 và làm một số chòi lá để bán cà phê. Khi hết hạn 03 năm, vợ chồng ông K, bà X xin tiếp tục thuê nhưng giá thuê được thỏa thuận lại mỗi tháng là 2.000.000 đồng. Việc trả tiền thuê đất của vợ chồng ông K, bà X vẫn thực hiện đầy đủ đến tháng 09-2020 thì ngưng trả.

Do chờ đợi ông K làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quá lâu nên bà H đã đo vẽ lại đất và nhờ người khác làm thủ tục cấp giấy thì vợ chồng ông K, bà X cho rằng phần diện tích đất mà ông K, bà X đang thuê của bà H tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L để bán cà phê là của mình.

Căn cứ vào Sơ đồ đo vẽ ngày 05-12-2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì phần diện tích đất ông K, bà X đang sử dụng của bà H là 335,9m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đối với diện tích đất khi đo vẽ bà H chỉ ranh lấn sang thửa 77, 94, 95 bà H không có yêu cầu giải quyết.

Nay bà H xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X phải tháo dỡ, di dời các chòi lá, cây trồng và các công trình khác (đang dùng để buôn bán cà phê) để trả lại diện tích đất 335,9m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L,

huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị H.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 335,9m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị H.

- Chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa bên cho thuê bà Nguyễn Thị H với bên thuê đất ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X đối với diện tích đất 335,9m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Yêu cầu ông K, bà X tiếp tục trả tiền thuê đất tính từ tháng 10-2020 cho đến tháng 06-2024 là 44 tháng với giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng tương đương với số tiền 88.000.000 đồng.

Bà H xác định cho vợ chồng ông K, bà X thuê đất, việc viết hợp đồng thuê đất là do ông K viết, bà X đưa lại hợp đồng cho bà H. Hàng tháng, bà X là người trả tiền thuê đất cho bà H. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà X thừa nhận có trả tiền thuê đất cho bà H từ năm 2010 đến năm 2014. Bà H không cho ông Nguyễn Dương Q thuê như ông Q trình bày, bà H chỉ thấy ông Q sinh sống cùng với ông K, bà X và có phụ bán quán cà phê với ông K, bà X thôi. Vì vậy, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê đất" đối với ông K, bà X chứ không phải ông Q.

Về quan hệ gia tộc: Bà H và ông Nguyễn Văn L là vợ chồng, có 02 người con chung tên Nguyễn Như K1 và Nguyễn Anh T1. Ông L chết năm 2012, không để lại di chúc. Cha mẹ ông L là ông Nguyễn Văn D (sinh năm 1912, chết năm 1979) và bà Đặng Thị B (sinh năm 1926, chết năm 1978). Ngoài ra, ông L không có người con nuôi hay con riêng nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X trình bày:

Nguyên trước đây gia đình bà Nguyễn Thị H và gia đình ông Hồ Văn C xin ông Nguyễn Hồ H3 ở nhờ trên phần đất của ông H3 ở thôn L, thị trấn L, huyện L (cũ) – nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 1994, con ông H3 là ông Nguyễn Trung H2 có yêu cầu hộ bà H và hộ ông C trả lại đất cho ông H2 và gia hạn cho 02 hộ này trong vòng 01 năm phải trả lại đất. Do lo sợ không có đất ở nên bà H có thông báo cho vợ chồng ông K, bà X (là em gái bà H) biết vì vào thời điểm đó bà H không có tiền để mua lại phần đất của ông H2 nên ông K và gia đình ông Hồ Văn C có đến nhà ông H2 để thương lượng với ông H2 để mua miếng đất này. Sau khi thỏa thuận với ông H2, ông K và ông C đồng ý mua miếng đất này với giá 10 cây vàng, tương đương với 50.000.000 đồng tại thời điểm giao dịch (trong đó ông C 06 cây vàng và vợ chồng ông K 04 cây vàng). Ngoài ra, vợ chồng ông K và ông C còn đưa cho ông H2 09 chỉ vàng để làm giấy tờ, trong đó vợ chồng ông K đưa 06 chỉ vàng và ông C đưa 03 chỉ vàng (thể hiện trong giấy nhận tiền cọc bán đất). Đồng thời, ông K và ông C đã đưa trước cho ông H2 01 lượng vàng, gọi là tiền đặt cọc trong việc mua bán đất giữa ông K và gia đình ông C với ông H2. Khi đưa vàng cho ông H2, ông K và gia đình ông C có làm giấy biên nhận với ông H2 và có xác nhận của Trưởng thôn L lúc bấy giờ.

Đến năm 1997, ông H2 có giao cho ông K và gia đình ông Hồ Văn Công văn B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp ngày 19-6-1997 của Sở địa chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo đó ông K, bà X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung H2 2.770m² thuộc thửa đất số 267, 269, 270, 271B tờ bản đồ số 26 cũ tọa lạc tại thôn L, thị trấn L, huyện L (cũ), nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào thời điểm này, do có nhu cầu sử dụng đất nên ông K đã bồi thường cho gia đình ông C 04 chỉ vàng để di dời căn nhà trả lại mặt bằng cho ông K, biên nhận lập ngày 31-3-1998 tại Công an xã L, huyện L và có xác nhận của cán bộ Công an xã L.

Đến năm 1998, bà H muốn chia lại một phần diện tích đất của chúng tôi là 1.200m² với giá 02 cây vàng (không có vị trí cụ thể, do đất thời điểm đó chưa có phân chia thửa cụ thể). Số vàng này bà H đã trả cho bà X rồi. Vì lẽ đó nên ông K có viết giấy ủy quyền cho bà H. Giấy ủy quyền được lập ngày 13-11-1998 tại Ủy ban nhân dân xã L trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn K2 là cán bộ tư pháp xã L lúc bấy giờ. Trong giấy ủy quyền, ông K có ghi rõ là chỉ có một mình bà H có quyền sử dụng mà thôi.

Đến năm 2001, khi Nhà nước mở Quốc lộ E, đoạn qua thị trấn L, đất của bà H bị thu hồi một phần diện tích cụ thể như sau:

- Thu hồi lần thứ nhất: 543m²
- Thu hồi lần thứ hai: 94m²
- Tổng diện tích bị thu hồi là 637m²

Như vậy, diện tích sau khi bị thu hồi còn lại là 563m²

Hiện nay bà H đang sử dụng một phần diện tích khoảng 200m² của thửa 78, tờ bản đồ 129 cộng thêm 381,4m² thửa số 269, tờ bản đồ số 26, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (phần đất này bà H đang cho người khác thuê).

Đến năm 2010, vợ chồng ông K mới rào lại đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông K như hiện nay. Đất ông K cũng bị thu hồi nhưng không nhớ rõ diện tích là bao nhiêu.

Bà X xác định có ký vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10-9-2007 của bà H đưa, bà X ký chỉ xác định đất của bà X giáp với đất của bà H. Tại phiên tòa, ông K, bà X xác định ông K là người viết nội dung Hợp đồng thuê đất ngày 15-9-2010 còn bà X là người trả tiền thuê đất từ năm 2010 đến năm 2014, sau đó là ông Nguyễn Dương Q (là con của ông K, bà X) có phụ bán quán và trả tiền đến tháng 09-2020 thì ngưng do các bên chưa xác định được ranh giới đất giữa đất của ông K, bà X với đất của bà H.

Vợ chồng ông K xác định toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên phần đất đang tranh chấp do vợ chồng ông K xây dựng. Ông K xác định trên đất mua của ông H2 ban đầu có 02 căn nhà, căn nhà của ông C và căn nhà lá của bà H (vị trí nhà của bà H thuộc phần quy hoạch mở đường nên đã tháo dỡ rồi).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H2, từ năm 1997 ông K có đăng ký kê khai và nộp thuế sử dụng đất từ đó cho đến nay, bà H không hề nộp bất cứ khoản tiền thuế nào. Hiện nay ông K, bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 26 và thửa số 77, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông K, bà X xác định có cùng với bà H nhận chuyển nhượng thêm phần đất phía sau của bà Nguyễn Thị H (bà Hai Long P) đúng như bà Hai trình này.

Đối với phần đất tranh chấp với bà H, bị đơn có đăng ký kê khai nhưng do bà H có tranh chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như K1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ trình bày:

Ông Nguyễn Như K1 là con trai của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L. Ông L chết ngày 26-11-2012. Ông L và bà H có 02 người con chung là Nguyễn Như K1 và Nguyễn Anh T1. Ngoài ra ông L không có người con riêng hay con nuôi nào khác.

Ông L chết không để lại di chúc, cha mẹ ông L tên là ông Nguyễn Văn D, chết năm 1979 và bà Đặng Thị B, chết năm 1978.

Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X, ông K1 không có ý kiến gì, vì diện tích đất hiện đang tranh chấp là tài sản của ông L, bà H tạo lập, ông K1 không có đóng góp gì trong quá trình tạo lập tài sản đó. Hiện nay ông L đã chết, ông K1 xác định phần tài sản của ông L để lại ông K1 không có ý kiến hay yêu cầu gì, ông giao lại toàn quyền sử dụng, định đoạt phần tài sản đó cho bà H. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ trình bày:

Ông Nguyễn Anh T1 là con đầu của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L. Ông L chết ngày 26-11-2012. Ông L và bà H có 02 người con chung là Nguyễn Như K1 và Nguyễn Anh T1. Ngoài ra, ông L không có người con riêng hay con nuôi nào khác.

Ông L chết không để lại di chúc. Cha mẹ ông L tên là ông Nguyễn Văn D, chết năm 1979 và bà Đặng Thị B, chết năm 1978.

Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X, ông T1 không có ý kiến gì vì diện tích đất hiện đang tranh chấp là tài sản của ông L, bà H tạo lập, ông T1 không có đóng góp gì trong quá trình tạo lập tài sản đó. Hiện nay, ông L đã chết, ông T1 xác định phần tài sản của ông L để lại ông T1 không có ý kiến hay yêu cầu gì, ông giao lại toàn quyền sử dụng,

định đoạt phần tài sản đó cho bà H. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Dương Q trình bày:

Ông Q là con của ông K, bà X. Phần đất hiện đang tranh chấp giữa gia đình ông K, bà X với gia đình bà Nguyễn Thị H vào thời điểm năm 2010 là chưa có hàng rào phân chia ranh đất. Cùng thời điểm đó, gia đình ông Q có mở quán cà phê, ông Q được cha mẹ giao cho quản lý quán cà phê. Do cần mở rộng quán cà phê và thấy còn đất trống bên cạnh (do bà H nói là đất của bà H, không rõ diện tích là bao nhiêu), nên ông Q mới làm hợp đồng thuê đất của bà H xong rồi đưa cho bà H giữ. Bà H biết việc ông Q thuê đất của bà H. Hợp đồng thuê đất ngày 15-9-2010 là do ông Q viết toàn bộ nội dung và ký tên X (Nguyễn Thị X) vào. Từ xưa tới giờ, các giấy tờ đất của gia đình ông Q đều do ông Q làm nên ông Q ký tên bà X (vì đất ông Q sử dụng là đất của bà X, ông K). Khi ông Q đưa hợp đồng thuê đất viết và ký tên bà X thì bà H không có ý kiến gì. Sau khi thuê đất, ông Q là người rào đất lại như hiện nay. Ông Q vẫn đóng tiền thuê đất cho bà H đầy đủ. Đến năm 2020, bà H đưa giấy ký giáp ranh thì ông K thấy không đúng diện tích đất các bên phân chia ban đầu nên ông Q không đóng tiền nữa. Việc ông Q thuê đất của bà H thì ông K, bà X không biết. Sau khi hết hạn thuê 03 năm, theo thỏa thuận trong hợp đồng thì hai bên không có ký tiếp hợp đồng nào khác, tiếp tục theo thỏa thuận của hợp đồng cũ. Trong 03 năm đầu thỏa thuận giá là 1,5 triệu đồng/tháng, sau tăng lên 2 triệu đồng/tháng, thời gian lâu quá nên ông Q cũng không nhớ là khi nào thì tăng.

Ông Q đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Điền giải quyết vắng mặt ông Q tại phiên tòa giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Lê Thị U trình bày:

Bà U là vợ của ông Hồ Văn C (ông C đã chết vào khoảng năm 2015). Vào khoảng năm 1975 -1976, bà U và ông C cùng với gia đình bà Nguyễn Thị H có ở nhờ trên đất của ông H3 tại khu phố L (nay thuộc xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Sau đó, đến khoảng năm 1995, ông H3 chết thì con của ông H3 là ông Nguyễn Trung H2 mới có ý định bán lại phần đất này thì bà Nguyễn Thị H mới nói với vợ chồng bà U là góp tiền lại mua chung, ông H2 bán với giá 10 cây vàng (phần vợ chồng bà U là mua đất ruộng với giá 06 cây vàng, còn phía bà H thì bà H có nói là chung với ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X là em gái và em rể bà H mua phần đất cao với giá là 04 cây vàng). Vợ chồng bà U thì ông Hồ Văn C đại diện đứng ra mua bán với ông H2, còn phía bà H, bà X, ông K thì ông K đại diện đứng ra giao dịch mua bán với ông H2. Bà H đã đưa cho ông K 02 cây vàng và ông K đã đưa số vàng này cho ông H2, còn phần vàng của ông K thì ông K trả dần cho ông H2 nhiều lần, sự việc này bà U có nghe ông H2 nói lại. Sau khi bán đất cho các bên thì ông H2 đi đâu bà U cũng không biết.

Diện tích đất mà vợ chồng bà U nhận chuyển nhượng của ông H2 là phần đất ruộng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này Nhà nước có thu hồi một phần làm đường quốc lộ 55, phần đất còn lại vợ chồng bà U đã chuyển

nhượng lại cho người khác (hiện nay trên đất chủ sử dụng mới đang mở đại lý vé số). Bà U không nhớ cụ thể diện tích đất khi mua là bao nhiêu, đã chuyển nhượng lại vào năm nào.

Bà U đã trình bày hết những gì mình biết, vì công việc bận bà U đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Xuân Đ1 trình bày:

Bà Đ1 là con gái ruột của ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X, bà Đ1 sống cùng với ông K, bà X trên khu vực đất các bên đang tranh chấp từ khoảng năm 1997 đến nay. Bà Đ1 phụ bán quán cà phê cho ông K, bà X, cạnh nhà gia đình bà Đ1 là nhà của bà Nguyễn Thị H. Vào khoảng năm 2020, lúc đó dịch nên bà H không qua nhà ba mẹ bà Đ1 lấy tiền thuê đất được, mẹ bà Đ1 là bà Nguyễn Thị X mới trả tiền thuê đất cho bà H và có đưa cho bà Đ1 mang qua cho bà H, mỗi lần như vậy bà Đ1 có ghi vào tờ giấy Hợp đồng thuê đất ngày 15-9-2010 của bà H.

Bà Đ1 sống trên đất từ năm 1997, tuy nhiên thời gian không liên tục do bà Đào Đ2 học trên S, sau đó lấy chồng rồi quay lại sống, bà Đ1 có sống cả ở nhà ba mẹ bà Đ1 và cả ở nhà của bà H. Thời gian gần đây bà Đ1 mới biết phân đất ba mẹ bà Đ1 đang sinh sống và đất nhà bà H là hai bên mua chung, quá trình mua chung như thế nào bà Đ1 cũng không biết cụ thể, chỉ nghe nói lại. Bà Đ1 có biết bà H cho ba mẹ bà Đ1 thuê đất, nhưng thuê với diện tích bao nhiêu thì bà Đ1 cũng không biết cụ thể.

Bà Đ1 đã trình bày hết những gì bà Đ1 biết, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà Đ1 trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Trung H2 trình bày:

Quá trình chuyển nhượng các thửa đất số 267, 269, 271, 271B tờ bản đồ số 26, thị trấn L, huyện L (cũ) theo Sơ đồ vị trí các thửa đất ngày 09-12-1995, ông H2 chỉ nhớ ông H2 có bán một miếng đất ở ngay ngã tư L, huyện L cũ, thời gian quá lâu nên ông H2 cũng không nhớ ông H2 bán cho ai, bán thửa đất nào, bán với giá bao nhiêu tiền, bán vào thời gian nào. Tuy nhiên việc mua bán trên đã thực hiện xong, ông H2 không còn liên quan gì đến thửa đất đó nữa. Nguồn gốc các thửa đất ông H2 bán là của bà nội ông H2 để lại cho ba ông H2 (tên Nguyễn Hồ H3), và ba ông H2 để lại cho ông H2, lúc ông H2 chuyển nhượng đất thì ba ông H2 đã chết (chết năm 1978). Trên đất có tài sản gì hay không ông H2 cũng không nhớ.

Do ông H2 không còn nhớ gì đến việc chuyển nhượng đất trên, việc tranh chấp đất giữa các đương sự không liên quan gì đến ông H2 và do công việc bận nên ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông H2 trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 24/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê đất*”:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X phải tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc và cây trồng (gồm: sân bê tông 1 diện tích 7,6m²; nhà tạm 1 diện tích 3,9m²; sân bê tông 2 diện tích 12,7m²; nhà tạm 2 diện tích 16,4m²; sân bê tông 3 diện tích 25,9m²; nhà sắt 1 diện tích 35m²; nhà sắt 2 diện tích 50,7m²; hàng rào phía trước tiếp giáp Quốc lộ E; 01 bụi trúc (30 cây); 01 cây me loại C; 01 cây xoài loại C; 02 cây dừa loại C; 01 cây khế loại C; 01 cây cau kiểng trên 02m; 01 cây mai; 01 cây si; 01 cây tràm; 01 bụi tre (20 cây); 01 cây xoài 03 năm tuổi; 02 cây chanh) tọa lạc trên diện tích đất lấn chiếm 335,9m² và trả lại diện tích đất lấn chiếm 335,9m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị H.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 335,9m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị H.

- Chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa bên cho thuê bà Nguyễn Thị H với bên thuê đất ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X đối với diện tích đất 335,9m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Buộc ông K, bà X tiếp tục trả tiền thuê tính từ tháng 10-2020 cho đến tháng 06-2024 với tổng số tiền 88.000.000 (tám mươi tám triệu) đồng.

(Vị trí đất và vật kiến trúc trên đất theo Sơ đồ do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05-12-2023, kèm bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Quang K và bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm xác định có vi phạm nghiêm trọng thủ tố tụng thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như K1 và ông Nguyễn Anh T1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn xác nhận lại yêu cầu kháng cáo là đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, bà X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 38,4m² thuộc một phần diện tích đất tranh chấp, đối với diện tích đất tranh chấp còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang K và bà Nguyễn Thị X nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Những đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa (ông K1 và ông T1) hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (bà X, ông Q), nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang K và bà Nguyễn Thị X:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp:

Tại cấp sơ thẩm, diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 335,9m² thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Sơ đồ do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05-12-2023. Tuy

nhiên, tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp. Tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 14-3-2025 theo sự chỉ ranh của cả nguyên đơn và bị đơn, thể hiện diện tích đất tranh chấp là 330,7m², (lô 78/4) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Các đương sự đều xác nhận đồng ý với Sơ đồ vị trí ngày 14-3-2025 nên Hội đồng xét xử thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp theo Sơ đồ vị trí này. Đối với các diện tích đất nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh ngoài phần diện tích đất 330,7m² nêu trên thì các đương sự không tranh chấp trong vụ án này nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[2.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.2.1] Theo nguyên đơn, diện tích đất trên nằm trong tổng diện tích đất 2.770m² thuộc thửa các đất số 267, 269, 270, 271B tờ bản đồ số 26 (cũ), tọa lạc tại thôn L, thị trấn L do vợ chồng bà H và vợ chồng ông K cùng góp tiền nhận chuyển nhượng chung của ông Nguyễn Trung H2 HieêêuHieêêu với giá 04 cây vàng, mỗi bên 02 cây vàng. Ông K là người đại diện đứng ra giao dịch mua bán với ông Nguyễn Trung H2 (giấy tờ mua bán do ông K giữ). Đến năm 1997, vợ chồng bà H và vợ chồng ông K, bà X tiến hành phân chia phần đất mua chung, mỗi bên một nửa diện tích. Ranh giới đất giữa hai bên là cây sung, cây me và hàng cây chuối (hiện nay tính từ Quốc lộ E vào cuối đất), hiện ranh giới đất này vẫn còn.

[2.2.2] Còn theo bị đơn, diện tích đất trên nằm trong tổng diện tích đất 2.770m² thuộc thửa các đất số 267, 269, 270, 271B tờ bản đồ số 26 (cũ), tọa lạc tại thôn L, thị trấn L do vợ chồng ông K, bà X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung H2 HieêêuHieêêu với giá 04 cây và 06 chỉ vàng, trong đó tiền mua đất là 04 cây, còn tiền làm giấy tờ là 06 chỉ. Đến năm 1998, do bà H là chị gái bà X muốn mua lại một phần diện tích đất trên nên ông K, bà X đồng ý sang nhượng lại cho bà H 1.200m² bằng cách lập Giấy ủy quyền toàn quyền sử dụng đất cho bà H. Phần còn lại vợ chồng ông K vẫn quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Quá trình sử dụng, giữa hai bên chưa phân định chính xác ranh giới đất trên thực địa nên khi bà H tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp thì ông K, bà X không đồng ý nên dẫn đến tranh chấp.

[2.2.3] Đối chiếu lời khai nêu trên của hai bên với các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được thì thấy: Lời khai của bị đơn ông K, bà X hoàn toàn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án gồm: Giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 29-8-1995 (Bl 65), Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-1995 có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn L và Ủy ban nhân dân huyện L (Bl 62b-63), Tờ khai nộp thuê đất ngày 21-10-1997 (Bl 68), Giấy ủy quyền ngày 13-11-1998 (Bl 37, 70) và lời khai của người làm chứng bà Lê Thị U (vợ ông Hồ Văn C là người mua đất chung với ông K). Cụ thể, tại Giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 29-8-1995, Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-1995 và Tờ khai nộp thuê đất ngày 21-10-1997 đều thể hiện người nhận chuyển nhượng 2.770m² thuộc các thửa đất số 267, 269, 270,

271B từ ông Nguyễn Trung H2 là ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X; giá chuyển nhượng là 4 cây và 06 chỉ vàng được ghi nhận tại Giấy nhận tiền bán đất ngày 29-8-1995 và phù hợp với lời khai của bà Lê Thị U. Đến năm 1998, ông K, bà X mới sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H4 1.200m² đất trong tổng diện tích đất trên với giá 02 cây vàng bằng hình thức lập Giấy ủy quyền ngày 13-11-1998. Do vậy, đủ căn cứ để chấp nhận lời khai của bị đơn về nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông K, bà X nhận chuyển nhượng từ ông H2 năm 1995, đến năm 1998, ông K, bà X chuyển nhượng lại cho bà H 1.200m² đất với giá 2 cây vàng là đúng sự thật.

Còn lời khai của bà H về nguồn gốc đất nêu trên không phù hợp với các chứng cứ do chính bà cung cấp và tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, cụ thể bà H không có chứng cứ chứng minh việc bà góp $\frac{1}{2}$ số tiền để nhận chuyển nhượng đất của ông H2, không có chứng cứ chứng minh bà được chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất mua của ông H2 từ năm 1997; số tiền bà H xác nhận đã đưa cho ông K là 02 cây vàng so với số vàng ông K phải trả cho ông H2 là 4 cây 06 chỉ không bằng $\frac{1}{2}$ như bà H khai; diện tích đất bà H được ông Khải Ủ uyền là 1.200m² so với tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H2 là 2.770m² (hoặc theo Giấy ủy quyền ghi nhận là 2.494m²) cũng đều không bằng $\frac{1}{2}$ như bà H khai. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận lời khai trên của bà H về việc bà được phân chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất mua chung với ông K, bà X là 1.200m².

[2.3] Về việc xác định ranh giới phần đất 1.200m² trên thực tế:

Theo nguyên đơn, sau khi nhận sang nhượng đất chung với ông K, bà X vào năm 1995, đến năm 1997 hai bên đã thỏa thuận chia đôi diện tích đất sang nhượng từ ông H2, mỗi bên được $\frac{1}{2}$ tương đương 1.200m². Ranh giới phần đất của nguyên đơn và bị đơn là các cây sung, cây me và hàng cây chuối được trồng từ đầu đường Q vào cuối đất. Sau khi phân chia, bà H đã làm hàng rào lưới B40 bao quanh phần đất thuộc quyền sử dụng của bà. Còn theo bị đơn thì khi ủy quyền cho bà H sử dụng 1.200m² đất nêu trên, do là chị em ruột với nhau nên hai bên chưa đo đạc, xác định ranh giới chính xác phần đất này, ông K bà X không xác nhận ranh giới đất là các cây trồng như bà H nêu và cũng khẳng định không có việc bà H làm hàng rào lưới B40 làm ranh đất giữa hai bên như bà H khai.

Xét, bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc có thỏa thuận với bị đơn về việc chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất và ranh giới phần đất giữa hai bên là các cây trồng như bà khai. Bị đơn không xác nhận lời khai trên của nguyên đơn. Kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ của cấp phúc thẩm cho thấy các cây trồng mà bà H cho là ranh giới đất của bà và ông K, bà X được trồng rải rác và không thẳng hàng, không trùng với ranh giới thửa đất số 77 của ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực địa hiện không có hàng rào lưới B40 tại vị trí mà bà H cho là ranh giới đất, bà H cũng xác nhận hàng rào này đã bị tháo dỡ khi cho ông K thuê đất vào năm 2010. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ nào để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã có thỏa thuận phân chia ranh

giới phần đất mua của ông H2 tại vị trí do bà H xác định là các cây sung, cây me và hàng cây dưới.

Lời khai của bị đơn về việc các bên chưa thỏa thuận rõ ràng về ranh giới phần đất 1.200m² mà bị đơn chuyển nhượng lại cho nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4] Về việc thu hồi đất và nhận tiền bồi thường do thu hồi đất:

Theo các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và chứng cứ Tòa án cấp phúc thẩm thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L (cũ), thì bà H, ông L và ông K, bà X bị Nhà nước thu hồi đất 02 lần tại các thửa đất đang có tranh chấp. Cụ thể, lần 1, ông L, bà H bị thu hồi 543m², theo Quyết định số 2768/QĐ-UB ngày 28-3-2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (Bl 05); lần 2, ông L, bà H bị thu hồi 94,1m² theo Quyết định số 2474/QĐ-UB ngày 09-4-2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (Bl 04). Tổng cộng hai lần nguyên đơn bị thu hồi 637,1m².

Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu cơ quan đo vẽ lồng ghép Sơ đồ vị trí đo vẽ thực tế hiện nay với bản đồ thu hồi đất năm 2001 và năm 2003 nhưng cơ quan này từ chối lồng ghép vì bản đồ thu hồi là bản đồ giấy chưa được số hóa. Còn kết quả lồng ghép của cơ quan đo vẽ tại cấp sơ thẩm cũng chỉ có giá trị tham khảo. Do vậy, không có căn cứ để xác định ranh giới phần đất mà ông L, bà H bị thu hồi và đã được nhận tiền bồi thường thuộc vị trí nào trong Sơ đồ vị trí theo hiện trạng sử dụng.

[2.5] Từ các căn cứ được nêu tại mục [2.2], [2.3] và [2.4] nêu trên cho thấy: Diện tích đất mà bà H nhận chuyển nhượng lại từ ông K, bà X là 1.200m², trừ đi phần đất nguyên đơn bị thu hồi là 637,1m² thì diện tích đất còn lại bà H được sử dụng là 562,9m². Sau khi trừ phần diện tích đất thuộc thửa 269 mà bà H đang sử dụng và không trang chấp là 391,5m² thì diện tích còn lại bà H được sử dụng là 171,4m². Hiện bà H đang sử dụng một phần thửa 78 tiếp giáp phần đất tranh chấp (Lô 78/3) có diện tích 133m² nên phần đất bà H còn thiếu là 38,4m² thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ 129 là phần đất đang tranh chấp.

[2.6] Về quá trình sử dụng đất trên thực tế:

Các đương sự đều xác nhận hiện nay bị đơn đang là người thực tế sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp để làm quán cà phê. Tuy nhiên, theo nguyên đơn, bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2010 theo hợp đồng thuê đất với nguyên đơn ngày 15-9-2010, giá thuê 3 năm đầu là 1.500.000 đồng/tháng, từ năm thứ 4 đến nay là 2.000.000 đồng/tháng; giá trên là để thuê toàn bộ phần đất tranh chấp và bị đơn vẫn trả đủ tiền thuê đất cho nguyên đơn đến năm 2020 thì ngừng cho đến nay. Còn theo bị đơn, sở dĩ bị đơn ký Hợp đồng thuê đất với bà H vào ngày 15-9-2010 là vì giữa hai bên chưa phân chia rạch ròi phần đất của mỗi người được sử dụng trong phần đất có tranh chấp, có một phần đất của bà H nằm trong phần đất tranh chấp nhưng chưa xác định diện tích và vị trí cụ thể. Trong khi đó, con bị đơn là ông Q lại có nhu cầu mở quán cà phê trên cả diện tích đất tranh chấp

nên bị đơn mới đồng ý ký hợp đồng thuê đất, nhưng khi ký hợp đồng bị đơn đã cố tình không ghi rõ diện tích đất thuê là bao nhiêu.

Từ đó, đủ căn cứ kết luận từ năm 2010 đến nay, bị đơn là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp.

[2.7] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 38,4m² thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ 129 thị trấn L, đối với phần diện tích đất tranh chấp còn lại không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên không chấp nhận.

[2.8] *Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15-9-2010:*

Căn cứ theo chứng cứ là Hợp đồng thuê đất ngày 15-9-2010 (B1 38) thì các bên không thỏa thuận rõ về diện tích đất thuê là bao nhiêu m², thuộc thửa đất nào, ranh giới ra sao nên không có căn cứ chấp nhận lời khai của nguyên đơn về việc bị đơn thuê toàn bộ diện tích đất tranh chấp của nguyên đơn. Mặt khác, như đã phân tích ở trên, trong tổng diện tích đất tranh chấp, có 38,4m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên việc bị đơn ký hợp đồng thuê đất của nguyên đơn mà không ghi rõ diện tích thuê là có căn cứ. Do bị đơn thừa nhận có thuê đất của nguyên đơn nhưng từ tháng 10-2020 đến nay không trả tiền thuê là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất theo thỏa thuận của các bên và vi phạm khoản 2 Điều 489 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất với bị đơn. Yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận.

Về số tiền thuê đất nguyên đơn chưa trả cho bị đơn: Theo hai bên đương sự xác nhận tiền thuê đất mỗi tháng từ năm thứ 4 trở đi là 2.000.000 đồng. Do không xác định được số tiền thuê này tương ứng với diện tích đất thuê là bao nhiêu nên bị đơn phải trả toàn bộ số tiền thuê 2.000.000 đồng/tháng cho phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là 38,4m². Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu từ tháng 10-2020 cho đến tháng 06-2024 với tổng số tiền 88.000.000 là có căn cứ nên giữ nguyên quyết định này.

[2.9] *Đối với diện tích đất 132,8m² thuộc lô 78/5:* Do các đương sự xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về chi phí tố tụng:* Tổng chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 14.776.303 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu mỗi bên ½ chi phí tố tụng là 7.388.000 đồng. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này do nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ chi phí trên.

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 13.658.340 đồng. Ông K tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X, sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 422, 428, 472, 473, 474, 476, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, Điều 27, Điều 29 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 Nguyễn Thị H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Quang K và bà Nguyễn Thị X.

1.1. Buộc ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X phải tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc và cây trồng hiện có trên diện tích đất 38,4m² (ký hiệu lô 78/7) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) và trả lại diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị H.

1.2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 38,4m² (ký hiệu lô 78/7) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.3. Chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa bên cho thuê bà Nguyễn Thị H với bên thuê đất ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X đối với diện tích đất 38,4m² (ký hiệu lô 78/7) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Vị trí và diện tích đất 38,4m² (ký hiệu lô 78/7) và tài sản, vật kiến trúc trên phần đất này được xác định theo các điểm tọa độ 6a, 6b, 11, 11d, 8c, 8b, 6a tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập, kèm theo Bản án).

1.4. Bà Nguyễn Thị H4 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

1.5. Ông Nguyễn Quang K và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền thuê nhà còn thiếu, tính từ tháng 10-2020 đến tháng 06-2024 với tổng số tiền 88.000.000 (tám mươi tám triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X trả lại diện tích đất 292,4m² (ký hiệu lô 78/4) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 129, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), theo các điểm tọa độ 13, 14, 15, 4e, 4c, 4b, 8c, 11d, 11a, 11b, 11c, 12, 13, tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập, kèm theo Bản án.

3. Về chi phí đo vẽ, định giá, giám định, sao lục tài liệu:

Ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 7.388.000 (bảy triệu, ba trăm tám mươi tám ngàn) đồng chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu 13.658.340 (mười ba triệu, sáu trăm năm mươi tám ngàn, ba trăm bốn mươi) đồng chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm và đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang K, bà Nguyễn Thị X số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001588 ngày 08-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09-7-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 13 - Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 13 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án (07).

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ

