

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 102/2023/DS-PT

Ngày: 12 – 5 – 2023

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất
và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Thân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2023 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1944

2. Bà Đào Thị L, sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: Số 348/7 khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền của ông B và bà L: Anh Nguyễn Ngọc X, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 777/7, khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 154/7, khóm NM, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trịnh Thị Ng, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 154/7, khóm NM, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà Hứa Thị H, sinh năm 1946; Địa chỉ: Khóm NM, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Nguyễn Trang T, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 134, khóm 8, phường 3, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

4. Anh Nguyễn Ngọc X, sinh năm 1975

5. Chị Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số 777/7, khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Ông Phạm Văn M là bị đơn; bà Hứa Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, anh Nguyễn Ngọc X là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L trình bày:

Ngày 21/5/2013 ông Phạm Văn M và ông Nguyễn Công B có thỏa thuận thuê tài sản là quyền sử dụng đất tại khóm Nhà Mát, phường Nhà Mát, thành phố BL, tỉnh BL, đất có chiều ngang 6,3m x chiều dài 16,2m, mục đích thuê để kinh doanh. Quá trình thực hiện hợp đồng ông B cho ông M thuê lần đầu vào năm 2008, thuê thời hạn 05 năm không có hợp đồng. Sau đó, ngày 21/5/2013 có làm hợp đồng thuê bằng văn bản thời hạn thuê 02 năm, giá thuê 900.000 đồng/tháng đến khi hết hợp đồng thì ký lại hợp đồng thuê 02 năm đến 21/5/2017, giá thuê là 1.100.000 đồng/tháng. Từ 21/5/2017 đến nay ông M chưa thanh toán tiền cho ông B. Nay đã hết thời hạn thuê, ông M đã không trả tiền thuê và không chịu trả lại mặt bằng cho ông B nên ông B yêu cầu ông M trả cho ông B số tiền 1.100.000 đồng/tháng tính từ 21/5/2017 đến khi trả mặt bằng quyền sử dụng đất đã thuê cho ông B.

Đối với các tài sản trên đất ông B xác định do ông M xây dựng và ông yêu cầu ông M, bà Ng tháo dỡ các công trình tài sản trên đất trả lại mặt bằng cho ông theo thỏa thuận trong hợp đồng và ông B, bà L không bồi thường chi phí tháo dỡ.

Theo bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Ông M thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về hợp đồng thuê, số tiền thuê và mục đích thuê, đến ngày 21/5/2017 đã đóng tiền xong, từ ngày

22/5/2017 đến nay chưa đóng tiền thuê. Hợp đồng thuê cũng đã kết thúc từ ngày 21/5/2017. Nay ông thống nhất trả mặt bằng hiện trạng đất và đồng ý trả lại số tiền thuê đất cho ông B theo thỏa thuận đã cam kết. Tuy nhiên, bà Hứa Thị H có đơn yêu cầu độc lập, do ông không biết là đất của ông B hay của bà H nên nếu Tòa án xác định là đất của ai thì ông giao đất và trả tiền thuê đất cho người đó. Tất cả tài sản trên phần đất thuê do ông M, bà Ng xây dựng. Trong trường hợp ông M phải giao lại đất cho ông B thì ông M tự tháo dỡ di dời tài sản không yêu cầu bồi thường.

Theo đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị H trình bày:

Nguồn gốc đất trước đây bà Hứa Thị H được nhà nước cho đất cất nhà tình nghĩa, bà được nhà nước giao đất cất nhà tình nghĩa ngang 16m x chiều dài 30m, tại khóm NM, phường NM, thành phố BL, tỉnh BL, sau đó bà H khai phá thêm được số đất là 02 công. Năm 2000, do thiếu nợ của ông Nguyễn Trang T nên bà H sang nhượng một phần đất cho ông T ngang 12m x dài 25m nhưng không bán phần đất kế bên kênh 30/4 cho ông T.

Khi ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng sử dụng đất năm 2008 làm nhà tiền chế thì bà H ở kế bên vừa cá, bà biết việc ông M sử dụng đất để làm vừa cá nhưng không có hỏi, không có ý kiến vì bà H có 01 phần đất ở liền kề với phần đất ông B và ông M tranh chấp hợp đồng thuê, bà cho bà Ng mượn đất làm vừa cá vì bà Ng là cháu của bà, cho mượn đất không làm hợp đồng thuê. Ông M xây nhà tiền chế làm vừa cá bà nghĩ là ông M xây trên đất của bà chứ không biết việc ông M thuê đất của ông B. Khi ông M trả mặt bằng theo thỏa thuận với ông B, bà H mới biết ông M thuê đất của ông B nên bà không đồng ý và có yêu cầu độc lập.

Diện tích đất của bà H đã chuyển nhượng cho ông T thì bà không có tranh chấp chỉ tranh chấp diện tích chiều ngang 6,3m x chiều dài 16,2m ông M và ông B đang tranh chấp hợp đồng thuê. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử công nhận diện tích đất tranh chấp này cho bà.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trang T trình bày:

Ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hứa Thị H diện tích ngang 12m x dài 25m, ông đã trả đủ tiền cho bà H và bà H đã giao đất, sau khi nhận chuyển nhượng từ bà H ông chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông B và bà L. Ông T không nhớ diện tích đất ông giao dịch chuyển nhượng với bà H có bao gồm diện tích đất tranh chấp và ông cũng không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc X và chị Nguyễn Ngọc S trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp của ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L, do ông B và bà L đã lớn tuổi nên ông bà cho chị S và anh X (là con gái và con rể) đứng tên dùm trên sổ mục kê để thuận tiện cho việc đi lại làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này và nhận các khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, trên thực tế đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông B và bà L. Anh X và chị S thống nhất ý kiến của ông B và bà L và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Từ nội dung trên, Bản án số 145/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L.*

2. *Buộc ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 68, thành lập năm 2017, theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 có ký hiệu (4) có định vị như sau:*

Hướng Đông giáp thửa 64, tờ bản đồ số 68 thành lập năm 2017 có số đo 5,86m.

Hướng Tây giáp đường xi măng R 2,2m có số đo 6,13m.

Hướng Bắc giáp đường bê tông (đường nội bộ) có số đo 5,57m

Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L đang quản lý sử dụng có số đo 5,62m

Diện tích đất tranh chấp 34,3m².

Buộc ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng tháo dỡ các tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp nói trên là một phần nhà loại VI 1.b.3 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, vách tole diện tích 13,80m² giao trả quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công B, bà Đào Thị L.

Buộc ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng có nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L tính từ ngày 22/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 68.200.000 đồng

3. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L đòi lại quyền sử dụng đất cho thuê theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu thuộc một phần bờ kênh 30/4, tờ bản đồ số 24 thành lập năm 2017 có ký hiệu (2) và (3).*

Hướng Đông giáp đường xi măng R 2,2m có số đo 6,15m.

Hướng Tây giáp phần số (1) Theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất

tranh chấp ngày 13/03/2020 có số đo 6,16m

Hướng Bắc giáp một phần bờ kênh ông Phạm Văn M quản lý sử dụng tính từ tây sang đông có số đo 0,22m + 2,16m + 2,65m + 1,4m + 2,00m

Hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng đang quản lý sử dụng có số đo 6,38m + 2,00m

Diện tích đất tranh chấp của $39,6m^2 + 12,3m^2 = 51,9m^2$

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hứa Thị H về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 86,2m² có định vị thuộc phần (2), (3), (4) theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công B, bà Đào Thị L đối với diện tích 15,86m².

6. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị H đối với diện tích 15,86m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, ông Phạm Văn M kháng cáo không đồng ý trả tiền thuê đất cho ông B, bà L vì quyền sử dụng đất thuê thuộc bảo lưu kênh 30/4 do Nhà nước quản lý. Ngày 27 tháng 9 năm 2022, bà Hứa Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 86,2m² cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn M vẫn giữ nguyên kháng cáo và trình bày ý kiến tranh luận: Ông đồng ý trả tiền thuê đất diện tích 34,3m², còn diện tích 51,9m² không trả tiền thuê vì là đất bảo lưu kênh 30/4. Ông đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản để trả quyền sử dụng đất thuê và tiền thuê đất nếu Tòa án xác định là đất của ông B hay bà H thì ông giao trả đất và trả tiền thuê đất cho người đó.

Anh Nguyễn Ngọc X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày ý kiến tranh luận: Thống nhất với ý kiến của ông M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Công B, bà Đào Thị L với ông Phạm Văn M, bà Hứa Thị H qua đo đạc thực tế gồm hai phần đất cụ thể:

Đối với phần đất tranh chấp thứ nhất: Theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/3/2020, có ký hiệu số (4) có diện tích 34,3m². Đây là phần đất do ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L sử dụng từ năm 2000, phần diện tích đất này đã được anh Nguyễn Ngọc X và chị Nguyễn Ngọc S kê khai đăng ký đứng tên sổ mục kê. Đồng thời, sự việc ông B, bà L ký hợp đồng thuê đất với ông M diện tích đất này là có xảy ra trên thực tế và bản thân anh Xuân, chị S xác định chỉ đứng tên đăng ký cho cha mẹ là ông B, bà L.

Đối với phần đất tranh chấp thứ hai: Theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/3/2020, có ký hiệu số (2) và (3) có diện tích 51,9m² thuộc một phần bờ kênh 30/4. Phần đất này, ông B, bà L không có tài liệu chứng cứ chứng minh đất thuộc quyền sử dụng của ông bà nên việc sử dụng đất bảo lưu kênh 30/4 của Nhà nước quản lý cho người khác thuê là không đúng quy định pháp luật.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Hứa Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên. Xét thấy, đối với phần đất thứ nhất bà H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đất này là của bà khai phá cũng như được Nhà nước công nhận. Phần đất tranh chấp thứ hai thuộc một phần bờ kênh 30/4 do Nhà nước quản lý. Cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H.

- Đối với tiền thuê đất: Tại phiên tòa sơ thẩm anh X là người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L chỉ yêu cầu ông M trả tiền thuê đất 62 tháng x 1.100.000đồng/tháng = 68.200.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự tự thỏa thuận ông M, bà Ng trả tiền thuê đất diện tích 34,3m², còn diện tích 51,9m² không tính tiền thuê và ông M đồng ý tháo dỡ tài sản đã xây dựng trên diện tích 51,9m². Chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị H; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn M; áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm số 145/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu theo hướng không buộc ông M trả tiền thuê đất đối với diện tích đất 51,9m²

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn M và bà Hứa Thị H còn trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị Ng, bà Hứa Thị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; chị Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Trang T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do; Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với ông Nguyễn Trang T tại nơi cư trú cuối cùng theo đúng quy định pháp luật; xét thấy sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Công B, bà Đào Thị L, ông Phạm Văn M, bà Hứa Thị H theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 86,2m², gồm 02 phần đất có định vị, số đo như sau:

* Phần đất tranh chấp thứ nhất: Theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu, thuộc một phần thửa 64, tờ bản đồ số 68 thành lập năm 2017, có ký hiệu (4).

Hướng Đông giáp thửa 64, tờ bản đồ số 68 thành lập năm 2017 có số đo 5,86m.

Hướng Tây giáp đường xi măng R 2,2m có số đo 6,13m.

Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L đang quản lý sử dụng có số đo 5,62m

Hướng Bắc giáp đường bê tông (đường nội bộ) có số đo 5,57m

Diện tích đất tranh chấp 34,3m².

Tài sản trên đất: Một phần nhà loại VI 1.b.3 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, vách tole diện tích 13,80m² do ông M và bà Ng quản lý sử dụng.

* Phần đất tranh chấp thứ hai: Theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu, thuộc một phần bờ kênh 30/4, tờ bản đồ số 24 thành lập năm 2017, có ký hiệu (2) và (3).

Hướng Đông giáp đường xi măng R 2,2m có số đo 6,11m.

Hướng Tây giáp phần số (1) Theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu có số đo 6,16m

Hướng Nam giáp phần đất ông ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng đang quản lý sử dụng có số đo 6,38m + 2,00m

Hướng Bắc giáp một phần bờ kênh do ông Phạm Văn M quản lý sử dụng có số đo tính từ phía tây sang đông 0,22m + 2,16m + 2,65m + 1,4m + 2,00m.

Diện tích đất tranh chấp của $39,6\text{m}^2 + 12,3\text{m}^2 = 51,9\text{m}^2$

Tài sản trên đất là mái che kết cấu cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ, mái lợp tole và sân láng xi măng diện tích $51,9\text{m}^2$ và 01 phần kết cấu nhà khung cột gỗ địa phương mái tole, vách tole có diện tích 10m^2 do ông M và bà Ng xây dựng, quản lý, sử dụng.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Hứa Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo của bà H và xét xử vắng mặt bà H.

[2.3] *Xét kháng cáo của ông ông Phạm Văn M không đồng ý trả tiền thuê đất cho ông B, bà L vì quyền sử dụng đất thuê thuộc bảo lưu kênh 30/4 do Nhà nước quản lý, thấy rằng:*

[2.3.1] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông B và bà L với ông M, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông B, bà L yêu cầu ông M trả lại đất thuê và số tiền thuê đất tính từ ngày 21/5/2017 đến khi Tòa án giải quyết vụ án xong, mỗi tháng là 1.100.000 đồng theo biên bản thỏa thuận 11/7/2019. Xét thấy, hợp đồng thuê đất được ký kết ngày 21/5/2015, thời hạn 24 tháng, đến 21/5/2017 là hết hạn hợp đồng, do đó hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên đã chấm dứt từ ngày 21/05/2017. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết về hợp đồng, chỉ giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bên thuê có nghĩa vụ trả lại tiền thuê đất và tài sản thuê.

[2.3.2] Đối với phần tranh chấp thứ nhất diện tích $34,3\text{m}^2$ do ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L sử dụng ổn định từ năm 2000, phần diện tích này đã được anh Nguyễn Ngọc X và chị Nguyễn Ngọc S kê khai đăng ký và đứng tên sổ mục kê (theo anh X và chị S xác định do ông B và bà L đã lớn tuổi nên ông bà cho chị S và anh X là con gái và con rể đứng tên dùm trên sổ mục kê để thuận tiện cho việc đi lại làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này và nhận các khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng), trên thực tế đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông B và bà L; đồng thời sự việc ông B và bà L ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông M diện tích đất này từ năm 2008 là có xảy ra trên thực tế; bản thân anh X và chị S xác định chỉ đứng tên đăng ký cho cha mẹ là ông B và bà L. Như vậy, có căn cứ xác định một phần đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 68 thành lập năm 2017, có ký hiệu (4) theo

bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/8/2022 và ngày 13/03/2020 có diện tích $34,3\text{m}^2$ là tài sản của ông B, bà L. Tuy ông B và bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này nhưng ông B, bà L đã có quá trình sử dụng đất ổn định lâu dài từ năm 2000, có đăng ký kê khai trên sổ mục kê và đã cho ông M thuê mặt bằng từ năm 2008 như đã nhận định nêu trên nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông B và bà L về phần này; buộc ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng có nghĩa vụ tháo dỡ các tài sản trên đất là một phần nhà loại VI 1.b.3 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, vách tole diện tích $13,80\text{m}^2$ để trả lại quyền sử dụng đất cho ông B và bà L như cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[2.3.3] Đối với phần tranh chấp thứ hai diện tích $51,9\text{m}^2$ như đã nêu trên cơ quan chuyên môn xác định đất thuộc bờ kênh 30/4, tờ bản đồ số 24, là đất do Nhà nước quản lý. Phần đất này ông B, bà L không đứng tên sổ mục kê hay các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản thân nguyên đơn cũng xác định phần đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông T có chiều ngang 12m x chiều dài 25m là phần đất liền kề với phần đang tranh chấp, không bao gồm phần đất tranh chấp với ông M. Nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh đất thuộc quyền sử dụng của ông bà nên việc ông bà sử dụng đất bảo lưu kênh 30/4 của Nhà nước quản lý cho người khác thuê không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà L về phần này như cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[2.3.4] Về tiền thuê đất, hợp đồng thuê đất đã chấm dứt các bên không ký kết lại hợp đồng từ tháng 05/2017 nhưng có căn cứ cho rằng ông M có thỏa thuận thuê đất với ông B và thực tế ông M, bà Ng sử dụng đất từ tháng 05/2017 đến nay. Do đó ông M, bà Ng có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho ông B, bà L. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu tiền thuê đất từ tháng 05/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là $62 \text{ tháng} \times 1.100.000 \text{ đồng/tháng} = 68.200.000 \text{ đồng}$ nên cấp sơ thẩm buộc ông M, bà Ng có nghĩa vụ trả tiền thuê đất tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 68.200.000 đồng cho ông B, bà L. Xét thấy, phần tranh chấp thứ hai như đã nêu trên cơ quan chuyên môn xác định đất thuộc bờ kênh 30/4, là đất do Nhà nước quản lý, việc ông B, bà L sử dụng đất bảo lưu kênh 30/4 của Nhà nước quản lý cho ông M thuê là không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn M đồng ý trả tiền thuê đất diện tích $34,3\text{m}^2$, còn diện tích $51,9\text{m}^2$ không tính tiền thuê vì là đất bảo lưu kênh 30/4. Ông đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản để trả quyền sử dụng đất thuê và tiền thuê đất nếu Tòa án xác định là đất của ông B hay bà H thì ông giao trả đất và

trả tiền thuê đất cho người đó. Anh Nguyễn Ngọc X thống nhất với ý kiến của ông M.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông M không buộc ông M trả tiền thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất bảo lưu kênh 30/4 do Nhà nước quản lý. Buộc ông M có nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích $34,3m^2$ là phần đất thứ nhất thuộc quyền sử dụng của ông B, bà L. Cụ thể: $1.100.000\text{đồng/tháng} : 86,2m^2 = 12.761\text{đồng/tháng}/1m^2 \times 34,3m^2 = 437.702 \text{ đồng} \times 62 \text{ tháng} = 27.138.000\text{đ}$.

Đối với các tài sản trên đất ông M và bà Ng có nghĩa vụ di dời nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông M và bà Ng thống nhất đồng ý tháo dỡ, không yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết là có căn cứ.

[2.3] *Xét kháng cáo của bà Hứa Thị H yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp $86,2m^2$ cho bà.*

Xét yêu cầu độc lập của bà Hứa Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích $86,2m^2$ cho bà, xét thấy đối với phần tranh chấp thứ nhất bà H không có chứng cứ chứng minh đất do bà khai phá hay được Nhà nước công nhận, không có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; phần đất tranh chấp thứ hai là một phần bờ kênh 30/4 thuộc Nhà nước quản lý nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập về việc công nhận quyền sử dụng đất của bà H như cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H.

[3] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn M; không chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị H; Kiểm sát viên đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp:

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên ông M và ông B, bà L mỗi bên phải nộp $\frac{1}{2}$ là 1.212.000 đồng. Ông B, bà L đã nộp số tiền 2.424.000 đồng nên ông M, bà Ng có nghĩa vụ trả cho ông B, bà L số tiền 1.212.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Hứa Thị H do yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên buộc bà H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.288.000 đồng, bà H đã nộp đủ số tiền này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự trên 60 tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị H. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn M. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu về trả tiền thuê quyền sử dụng đất.

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 97, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L.

2. Buộc ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 34,3m² thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 68, thành lập năm 2017, theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 có ký hiệu (4) cho ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L, có định vị, số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa 64, tờ bản đồ số 68 thành lập năm 2017 có số đo 5,86m.

Hướng Tây giáp đường xi măng R 2,2m có số đo 6,13m.

Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L đang quản lý sử dụng có số đo 5,62m

Hướng Bắc giáp đường bê tông (đường nội bộ) có số đo 5,57m

Diện tích đất tranh chấp 34,3m².

3. Buộc ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng tháo dỡ các tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp nêu trên là một phần nhà loại VI 1.b.3 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, vách tole diện tích 13,80m² giao trả quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công B, bà Đào Thị L.

4. Buộc ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng có nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L tính từ ngày 22/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 27.138.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công B và bà Đào Thị L đòi lại quyền sử dụng đất cho thuê diện tích $51,9\text{m}^2$ theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu thuộc một phần bờ kênh 30/4, tờ bản đồ số 24 thành lập năm 2017 có ký hiệu (2) và (3).

Hướng Đông giáp đường xi măng R 2,2m có số đo 6,15m.

Hướng Tây giáp phần số (1) Theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 có số đo 6,16m

Hướng Nam giáp phần đất ông ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Ng đang quản lý sử dụng có số đo $6,38\text{m} + 2,00\text{m}$

Hướng Bắc giáp một phần bờ kênh ông Phạm Văn M quản lý sử dụng tính từ tây sang đông có số đo $0,22\text{m} + 2,16\text{m} + 2,65\text{m} + 1,4\text{m} + 2,00\text{m}$

Diện tích đất tranh chấp của $39,6\text{m}^2 + 12,3\text{m}^2 = 51,9\text{m}^2$

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hứa Thị H về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp $86,2\text{m}^2$ có định vị thuộc phần (2), (3), (4) theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/03/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu.

7. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công B, bà Đào Thị L đối với diện tích $15,86\text{m}^2$. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị H đối với diện tích $15,86\text{m}^2$.

8. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp:

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên ông M và ông B, bà L mỗi bên phải nộp $\frac{1}{2}$ là 1.212.000 đồng. Ông B, bà L đã nộp số tiền 2.424.000 đồng nên ông M, bà Ng có nghĩa vụ trả cho ông B, bà L số tiền 1.212.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Hứa Thị H do yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên buộc bà H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.288.000 đồng, bà H đã nộp đủ số tiền này.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Công B, bà Đào Thị L, ông Phạm Văn M, bà Hứa Thị H là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

10. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy 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 quy định tại các Điều 6,

7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố Bạc Liêu;
- CCTHADS thành phố Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Thị Kiều Anh