

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LA**

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

Bản án số: 144/2021/DS-PT
Ngày: 27-4-2021
“V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài
sản trên đất, tiền thuê mặt bằng
và yêu cầu bồi thường giá trị
tài sản trên đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Phụng.

2. Ông Lưu Văn Uẩn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh LA.

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

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên
tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2021/TLPT-DS ngày 29
tháng 3 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời
tài sản trên đất, tiền thuê mặt bằng và yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án
nhân dân huyện ĐH bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2021/QĐ-PT ngày
08 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Ánh Ng, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 49/2A ấp Thới Tây 2, xã TH, huyện HM, TP. HCM.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn
B – Văn phòng Luật sư QL thuộc Đoàn luật sư tỉnh LA.

Địa chỉ: Số 10B Nguyễn Đình Chiểu, P1, thành phố TA, tỉnh LA.

Bị đơn (có yêu cầu phản tố):

1/ Ông Nguyễn Nam H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 142/4A Khu phố 6, phường THT, Q12, TP. HCM.

2/ Bà Võ Thị HA, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA.

Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Văn Hải D, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA.

2/ Bà Văn Thùy D, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số 49/2A ấp Thới Tây 2, xã TH, huyện HM, TP. HCM.

3/ Bà Trương Thị H, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số C1/21 ấp 3, xã BL, huyện BC, TP. HCM.

4/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 42/6B ấp 2, xã XTS, huyện HM, TP. HCM.

5/ Ông Lê Văn TE, sinh năm 1962.

6/ Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1974.

7/ Ông Phan Ngọc P, sinh năm 1981.

8/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968.

9/ Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1983.

10/ Ông Đinh Văn Th, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA.

Người kháng cáo: Bà Lê Ánh Ng và ông Nguyễn Nam H.

(Bà Ng, ông H, bà HA, ông D có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/6/2019, đơn khởi kiện xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 06/11/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Ánh Ng trình bày:

Ông Văn Hà Hải là con đẻ của ông Văn Văn Mà (đã chết) và bà Nguyễn Thị Rõ (đã chết), không có cha mẹ nuôi hợp pháp. Trước khi xác lập quan hệ hôn nhân với bà, ông Hải có quan hệ hôn nhân hợp pháp với bà Trương Thị H. Đến năm 1988, Tòa án giải quyết cho ông Hải và bà H ly hôn tại Bản án số 41/DS ngày 28/11/1988. Quá trình chung sống, ông Hải và bà H không có con chung. Sau khi ông Hải và bà H ly hôn, bà và ông Hải đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân huyện HM, TP. HCM ngày 05/3/1997. Quá trình chung sống ông, bà có 02 con chung tên Văn Hải D, sinh năm 1989 và Văn Thùy D, sinh năm 1992. Ông Hải không có con riêng hay con nuôi hợp pháp nào khác. Tuy nhiên, lúc ông Hải còn sống thì ông Hải và họ hàng nhà ông Hải có quan hệ thân thiết với bà Lê Thị T, bà T có gọi ông Hải là cha, ông Hải cũng nhận bà T là con gái nhưng giữa ông Hải với bà T có quan hệ huyết thống hay bà T có phải con nuôi hợp pháp của ông Hải không bà không biết.

Năm 2018, ông Hải chết, có để lại di sản là diện tích đất 1914,6m² đã đo đạc thực tế, thuộc thửa 541, 1094 tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K613235, được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp cho ông Văn Hà Hải

ngày 27/6/1997, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA. Bà xác định diện tích đất 1914,6m² thuộc thửa 541, 1094, tờ bản đồ số 13 là tài sản riêng của ông Hải, được hình thành trước khi xác lập quan hệ hôn nhân với bà, cũng không phải là tài sản chung của ông Hải với bà H.

Vào năm 2017, 2018, ông Hải có ký hợp đồng ủy quyền từng năm với ông Nguyễn Nam H nội dung “ông H quản lý và cho các hộ kinh doanh buôn bán thuê lại trong thời gian 12 tháng kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2018” và “từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/01/2019” khi hết hạn hợp đồng bà con tiểu thương tự tháo dỡ công trình trên đất. Trong hợp đồng ủy quyền không thể hiện rõ đối tượng ủy quyền nhưng bà xác định đối tượng ủy quyền là toàn bộ diện tích đất 1914,6m², thuộc thửa 541, 1094 tờ bản đồ số 13. Trên thửa 541, các tiểu thương và ông H xây dựng một số kiốt, ông Hải và ông H thỏa thuận miệng ông H có nghĩa vụ giao cho ông Hải số tiền từ 75.000.000 đồng/quý, sau đó tăng lên 80.000.000 đồng/quý, 85.000.000 đồng/quý. Số tiền này được xác định là tiền thuê mặt bằng nghĩa là thuê đất trồng để tiểu thương sử dụng buôn bán, công trình trên đất do tiểu thương tự xây dựng, tự tháo dỡ khi hết hạn thuê.

Sau khi ông Hải chết, ông H có giao cho bà số tiền 180.000.000 đồng/2 quý (mỗi quý 90.000.000 đồng) là tiền thuê mặt bằng quý 4/2018 và quý 1/2019, quý 1/2019 không nằm trong hợp đồng ủy quyền nhưng đã nhận tiền thuê từ ông H nên bà không tranh chấp về tiền thuê của quý này. Quý 2/2019, bà yêu cầu ông H ký loại hợp đồng dành cho tiểu thương thuê nhưng ông H không đồng ý và không đề cập đến hợp đồng ủy quyền giữa ông Hải với ông H trước đó. Từ ngày 01/4/2019 (quý 2/2019), bà là vợ của ông Hải nên được quyền thu tiền thuê các căn kiốt của 02 mặt đường thuộc thửa đất 541. Khi bà xuống thu tiền các căn kiốt tiếp giáp mặt đường vào Bệnh viện Hàn Quốc thì được biết ông H đã thu xong nên bà chỉ thu được 11 kiốt còn lại trên mặt Đường tỉnh 824 và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Từ khi ông Hải chết đến nay, bà là người quản lý diện tích đất thuộc thửa 541 và thửa 1094 tờ bản đồ số 13, có chiều ngang 43m và thu tiền 11 căn kiốt do tiểu thương xây dựng với giá thuê hiện tại 900.000 đồng/m ngang. Bà thu tiền hàng tháng trên tổng 43m ngang. Các tiểu thương cũng có nghĩa vụ di dời các tài sản (kiốt) trên đất khi hết hạn thuê và không được nhận bất kì khoản bồi thường nào về việc di dời này.

Diện tích đất 309m² còn lại thuộc một phần thửa 541, tờ bản đồ số 13, có 07 căn kiốt nằm trên mặt đường vào Bệnh viện Hàn Quốc vẫn do ông H, bà Anh quản lý, sử dụng và thu tiền thuê kiốt hàng tháng. Trước khi ông Hải ủy quyền cho ông H quản lý sử dụng thửa 541 (từ ngày 01/01/2017 trở về trước), trên diện tích 309m² có 03 tiểu thương thuê gồm ông H, ông Nhẫn và ông Bằng. Sau đó, ông Nhẫn và ông Bằng không thuê mặt bằng nữa, còn việc các kiốt do 02 ông xây dựng được chuyển giao cho ông H hay bà H thì bà không biết.

Từ tháng 4/2019 đến tháng 9/2020, ông H là người trực tiếp thu tiền thuê kiốt trên mặt đường bệnh viện Hàn Quốc. Bà tính theo đơn giá 800.000 đồng/m ngang x 25,5m (thực chất ông H cho thuê với giá cao hơn thì số tiền bà cho ông H, bà Anh thuê mặt bằng) đến ngày Tòa án giải quyết vụ án là 448.800.000 đồng.

Với tư cách là 01 trong những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hải, bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Nam H, bà Võ Thị HA phải di dời tài sản gồm 07 căn kiốt và các vật dụng sinh hoạt gia đình để trả lại cho bà diện tích đất 309m² thuộc một phần thửa số 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu ông Nguyễn Nam H, bà Võ Thị HA có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền thuê mặt bằng hàng tháng, tính đến ngày Tòa án giải quyết vụ án là 448.800.000 đồng. Bà đồng ý hỗ trợ ông H, bà Anh 100.000.000 đồng chi phí tháo dỡ, di dời tài sản.

Bà thống nhất với Mạnh trích đo địa chính số 344-2019 và phụ lục trích đo kèm theo và kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 243/11/11/2019/TĐG LA – BĐS ngày 11/11/2019, không yêu cầu đo vẽ hay định giá lại.

- Theo đơn phản tố ngày 06/11/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Nam H trình bày:

Trước đây, toàn bộ thửa 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA do bà Trương Thị H là vợ trước của ông Hải quản lý. Từ năm 2010, ông có thuê 01 phần diện tích đất thuộc thửa 541, có chiều ngang 9,5m, dài 7m và có ký hợp đồng thuê đất hằng năm với bà H. Sau khi thuê đất, ông xây dựng 01 căn kiốt để sử dụng buôn bán. Thời gian thuê đất giữa ông và bà H khoảng 07 năm (từ năm 2010 đến năm 2017). Trong thời gian thuê đất ông có quen biết và thân thiết với ông Văn Hà Hải là chồng trước của bà H. Đến năm 2017, nhà nước thu hồi một phần diện tích đất của ông Hải để mở rộng đường thì ông Hải là người trực tiếp quản lý đất. Do được ông Hải tin tưởng nên cho ông quản lý toàn bộ thửa 541 tờ bản đồ số 13, bà H có gặp ông để bàn giao phần đất này. Giữa ông Hải và ông có xác lập hợp đồng ủy quyền, đối tượng ủy quyền là toàn bộ thửa 541, tờ bản đồ số 13. Ông Hải đồng ý cho ông được quyền quản lý và thu tiền các hộ dân thuê kiốt (giáp Đường tỉnh 824) kể từ ngày 01/01/2017 cho đến ngày 01/01/2019 và khoán cho ông số tiền phải giao mỗi quý. Thực hiện hợp đồng ủy quyền, mỗi quý ông giao cho ông Hải 75.000.000 đồng. Sau đó tăng lên 85.000.000 đồng/quý. Hai bên thỏa thuận tăng lên 90.000.000 đồng/quý từ quý 4/2018. Đến năm 2018, ông Hải chết nên số tiền của quý 4/2018 và quý 1/2019, ông giao cho bà Ng. Ông xác định, đây là tiền ông Hải khoán cho ông phải trả hàng quý từ nguồn thu tiền thuê kiốt của các tiểu thương. Nếu thu được nhiều hơn số tiền thỏa thuận với ông Hải thì ông được hưởng, còn thu ít hơn thì ông phải chịu lỗ. Hiện nay, ông và bà Võ Thị HA trực tiếp quản lý diện tích đất mà bà Ng đang tranh chấp. Ông và bà Anh sống chung như vợ chồng từ khoảng năm 1995, 1996, không đăng ký kết hôn.

Từ tháng 4/2019, bà Ng yêu cầu tăng giá thuê lên 120.000.000 đồng/tháng, ông không đồng ý, các bên cũng không thỏa thuận thương lượng để tiếp tục ký hợp đồng. Bà Ng đã quản lý và thu tiền thuê 11 căn kiốt tiếp giáp mặt Đường 824 còn các căn kiốt tiếp giáp đường vào Bệnh viện Hàn Quốc bà Ng không yêu cầu thu và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Hiện trên diện tích đất 309m² có 07 căn kiốt như bà Ng trình bày. Trong đó, ông và bà Anh xây dựng 05 căn, 02 căn nhận sang nhượng từ ông Bằng, ông

Nhấn vào năm 2017. Việc xây dựng và sang nhượng lại các căn kiốt này, ông bà có báo cho ông Hải biết, ông Hải đồng ý và thỏa thuận với ông bà mỗi quý cứ đưa cho ông Hải số tiền ban đầu, chỉ nói miệng, không có giấy tờ chứng minh.

Hiện tại, ông đang sử dụng 01 căn để buôn bán, 01 căn bỏ trống chưa có người thuê, 05 căn còn lại cho thuê, lần lượt theo các hợp đồng thuê nhà sau đây: hợp đồng cho thuê nhà ngày 06/12/2019 giữa ông H với ông Lê Văn TE; hợp đồng cho thuê nhà ngày 13/4/2019 giữa ông H với ông Đinh Văn Th; hợp đồng cho thuê nhà ngày 21/7/2020 giữa ông H với ông Nguyễn Minh Đ; hợp đồng cho thuê nhà ngày 06/12/2019 giữa ông H với ông Lê Văn TE; hợp đồng cho thuê nhà ngày 28/6/2020 giữa ông H với ông Phan Ngọc P; hợp đồng cho thuê nhà ngày 18/7/2019 giữa ông H với ông Nguyễn Ngọc P với giá thuê và thời hạn thuê cụ thể trong hợp đồng. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng thuê giữa vợ chồng ông với các ông bà có tên trên trong vụ án này. Ông bà sẽ tự thỏa thuận với nhau sau khi có quyết định cuối cùng của Tòa án, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Ông xác định phần diện tích 309m² thuộc một phần thửa 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA là tài sản riêng của ông Hải nhưng nếu Tòa án xác định bà Ng có quyền với tài sản này thì vợ chồng ông đồng ý trả lại cho bà Ng. Bà Ng yêu cầu ông tháo dỡ, di dời tài sản gồm 07 căn kiốt và vật dụng sinh hoạt trong gia đình, ông đồng ý nhưng phải chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông, bồi thường giá trị tài sản trên đất và cho ông một khoảng thời gian để ông tháo dỡ, di dời. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ng buộc vợ chồng ông có trách nhiệm trả số tiền thuê mặt bằng 448.800.000 đồng, ông không đồng ý vì đây là tiền cho thuê các kiốt do ông xây dựng nên ông phải được hưởng. Ông xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông và ông Hải đã hết hạn và giữa ông với bà Ng, các con bà Ng không có bất kì hợp đồng hay thỏa thuận miệng nào liên quan đến phần diện tích đất này.

Ông có yêu cầu phản tố là yêu cầu bà Ng phải bồi thường giá trị tài sản của 07 căn kiốt và 01 sân ximăng do ông xây dựng trị giá 350.000.000 đồng.

Ông thống nhất với Mạnh trích đo địa chính số 344-2019 và phụ lục trích đo kèm theo và kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 243/11/11/2019/TĐG LA-BDS ngày 11/11/2019, không yêu cầu đo vẽ hay định giá lại.

- Bị đơn bà Võ Thị HA trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông H, bà không bổ sung gì thêm. Nếu Tòa án xác định bà Ng có quyền đối với phần đất đang tranh chấp thì ông bà đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản trả lại bà Lê Ánh Ng phần đất này nhưng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê mặt bằng của bà Ng và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà, buộc bà Ng phải bồi thường cho ông bà giá trị tài sản trên đất với số tiền 350.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H trình bày tại Biên bản làm việc ngày 06/10/2020 của Tòa án:

Trước đây, bà và ông Hải là vợ chồng, có đăng ký kết hôn ngày 10/10/1980 tại Ủy ban nhân dân xã ĐH Đông, huyện ĐH. Sau khi kết hôn, vào năm 1980, cha mẹ ông Hải có tặng cho ông bà 01 phần diện tích đất tọa lạc tại ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH. Trên đất có 01 căn chòi lợp lá, vách đất, vợ chồng bà sinh sống trong căn chòi này. Lúc tặng cho, bà không biết thửa đất số mấy, tờ bản đồ nào nhưng bà biết gồm 04 thửa nhập lại, nay chính là các thửa đất 606, 607, 1094, 541 tờ bản đồ 13. Quá trình chung sống, ông bà không có con chung.

Đến ngày 28/11/1988, bà và ông Hải ly hôn, được Tòa án nhân dân huyện ĐH giải quyết tại Bản án số 41/DS ngày 28/11/1988, ông bà chỉ thỏa thuận chia tài sản chung như sau: Bà được quyền sở hữu 01 căn nhà tường lợp ngói được xây dựng trên căn chòi lợp lá trước đây thuộc thửa 606, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA. Ông Hải được quyền sở hữu 01 xe honda loại xe cúp 50 mang biển số 62379KT. Sau khi ly hôn, từ năm 1988, ông Hải chung sống như vợ chồng với bà Ng. Đến năm 1997, ông Hải và bà Ng đăng ký kết hôn. Mặc dù, bà và ông Hải ly hôn nhưng ông bà vẫn sống chung với nhau, vẫn cùng quản lý, sử dụng các thửa đất 606, 607, 1094, 541. Vào năm 1997, 04 thửa đất này mới được cấp giấy CNQSD đất. Bà và ông Hải tự thỏa thuận phân chia tài sản như sau, bà được quyền sử dụng các thửa đất 606, 607 đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Hải được quyền sử dụng các thửa đất 1094, 541, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hải. Bà xác định các thửa đất 606, 607 là tài sản riêng của bà, không liên quan đến ông Hải. Các thửa đất 1094, 541 là tài sản riêng của ông Hải, không liên quan đến bà vì ông bà đã thỏa thuận phân chia tài sản xong.

Do bà và ông Hải đã thỏa thuận phân chia tài sản xong từ năm 1997 nên đối với các thửa đất 1094, 541 của ông Hải thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Hải, không còn liên quan đến bà. Ông Hải chết, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hải được quyền quản lý, sử dụng tài sản của ông Hải nên bà không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ án này nhưng bà trình bày một số ý kiến như sau: Mặc dù giữa bà và ông Hải đã phân chia tài sản xong nhưng đối với các thửa đất 541 của ông Hải từ khi cho các tiểu thương thuê để xây dựng kiốt buôn bán (khoảng năm 2012), bà vẫn giúp ông Hải quản lý thu tiền thuê, sau đó đưa lại cho ông Hải. Đến năm 2016, bà bị bệnh, không đủ sức khỏe để quản lý và thu tiền dùm ông Hải nữa nên bà giao lại cho ông Hải. Tại thời điểm bà chuyển giao cho ông Hải quản lý, trên phần đất tiếp giáp đường vào Bệnh viện Hàn Quốc có căn kiốt của ông H, bà Anh xây dựng có chiều ngang khoảng 9.5m (ban đầu là 7,5m. Sau đó ông H, bà Anh xin thêm 2m để xây dựng ra thêm. Lúc này, ông H, bà Anh cũng là tiểu thương thuê đất và tự xây dựng kiốt, tự tháo dỡ khi hết hạn thuê. Từ năm 2017, ông Hải mới ký hợp đồng ủy quyền cho ông H, bà Anh nhưng hết hạn cho thuê thì bên thuê phải tháo dỡ các công trình, kiến trúc trên đất, chủ sử dụng đất không phải bồi thường hay đền bù bất kì khoản nào.

Bà đã trình bày toàn bộ ý kiến của mình không bổ sung gì thêm nên bà đề nghị Tòa án không mời bà nữa, yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa

án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử do bà đã lớn tuổi, đi lại khó khăn. Bà cam kết không có ý kiến hay khiếu nại gì về sau.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày tại Biên bản làm việc ngày 06/10/2020 của Tòa án:* Theo lời của ông Hải khi còn sống thì bà là con riêng của ông Hải. Vào năm 1994, ông Hải nhận bà là con riêng và dẫn về giới thiệu với họ hàng. Từ đó đến nay, bà vẫn qua lại tới lui thăm nom gia đình ông Hải. Tuy nhiên, bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong vụ án này, bà không tranh chấp hay yêu cầu gì. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do ở xa, công việc nhiều, đi lại Tòa án khó khăn nên bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử. Bà cam kết không có ý kiến hay khiếu nại gì về sau.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Văn Hải D trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa:* Ông là con đẻ của ông Hải, bà Ng, ông thống nhất với lời trình bày của bà Ng, không có ý kiến bổ sung và cam kết không có yêu cầu khởi kiện trong vụ án này. Tại phiên tòa, ông đề nghị bà Ng hỗ trợ ông H, bà Anh 100.000.000 đồng chi phí tháo dỡ, di dời các tài sản trên phần đất đang tranh chấp.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Văn Thùy D trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án:* Bà là con đẻ của ông Hải, bà Ng, thống nhất với lời trình bày của bà Ng, không có ý kiến bổ sung và cam kết không có yêu cầu khởi kiện trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn TE và bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án:*

Ông và bà L là vợ chồng. Từ năm 2013, vợ chồng ông có thuê kiốt của ông H, bà Anh để buôn bán. Các bên có xác lập hợp đồng thuê hàng năm, 03 tháng đóng tiền 01 lần. Giá thuê ban đầu là 600.000 đồng/m ngang. Từ năm 2018, ông H tăng lên 1.000.000 đồng/m ngang. Lúc thuê, trên đất đã có sẵn kiốt do ông H xây dựng. Do kiốt nhỏ hẹp nên ông đã hỏi ý kiến ông H để xây dựng thêm phần phía sau. Vào khoảng đầu năm 2020, vợ chồng ông với ông H, bà Anh ký lại hợp đồng cho thuê nhà (thuê kiốt), thỏa thuận trả tiền hàng tháng với giá thuê 4.000.000 đồng/tháng.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Ng đối với ông H, bà Anh, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án này. Ông không tranh chấp về hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông H, không tranh chấp về số tiền thuê nhà ông bà đã đóng cũng như số tiền ông bà đã bỏ ra để xây dựng thêm phần phía sau của ki ốt. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà ông bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Th trình bày tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án:* Vào khoảng tháng 4/2018, ông có thuê ki ốt của ông H, bà Anh để sửa xe. Giá thuê hiện nay là 4.000.000 đồng/tháng. Khi thuê, kiốt đã có sẵn, từ khi thuê đến nay ông không sửa chữa gì thêm.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Ng đối với ông H, bà Anh, ông đề nghị Tòa án

giải quyết theo quy định pháp luật. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với hợp đồng thuê giữa ông và vợ chồng ông H, bà Anh, ông không có tranh chấp. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc P trình bày tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án:* Vào khoảng tháng 01/2020, ông có thuê kiốt của ông H, bà Anh để buôn bán, lúc thuê đã có sẵn kiốt, ông không sửa chữa, tu bổ thêm. Hợp đồng thuê có thời hạn 01 năm, giá thuê 3.000.000 đồng/tháng. Khi thuê, ông có đặt cọc cho ông H, bà Anh 3.000.000 đồng.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Ng đối với ông H, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông không tranh chấp về hợp đồng thuê nhà giữa ông với vợ chồng ông H, không tranh chấp về số tiền thuê nhà ông đã đóng. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc P trình bày tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án:* Vào khoảng năm 2018, ông có thuê kiốt của ông H, bà Anh để sửa quần áo, lúc thuê đã có sẵn kiốt, ông không sửa chữa, tu bổ thêm. Hai bên có xác lập hợp đồng thuê với giá 3.000.000 đồng/tháng, trả trước 02 tháng, hết 02 tháng trả tiếp tháng thứ 3.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Ng đối với ông H, bà Anh, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông không có bất kì yêu cầu gì trong vụ án này. Ông không tranh chấp về hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, không tranh chấp về số tiền thuê nhà ông đã đóng. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Đ trình bày tại bản tự khai:* Vào ngày 21/7/2020, ông có làm hợp đồng thuê nhà để làm cửa sắt với giá 3.000.000 đồng/tháng. Thời gian thuê là 01 năm kể từ ngày 21/7/2020 đến ngày 21/7/2021. Tiền thuê nhà ông trả hàng tháng, nhà được xây dựng sẵn. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Ng với ông H, bà Anh, ông không có ý kiến gì, đối với hợp đồng thuê nhà ông không tranh chấp. Do bận công việc, ông xin vắng mặt các phiên công khai chứng cứ, hòa giải những lần kế tiếp và đề nghị xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 234/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐH đã căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 169, Điều 500, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ánh Ng về việc tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA.

Buộc ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Ánh Ng diện tích đất 309m² tại một phần thửa 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc

ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA (do ông Văn Hà Hải đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp thửa 541 phần còn lại dài 10,5m
- + Tây giáp thửa số 540 dài 8,5 m + 4,8m
- + Nam giáp đường nhựa dài 4,8m + 3,2m + 2,8m + 2,1m + 3,1m + 4,3m + 6,9m
- + Bắc giáp thửa số 541 phần còn lại dài 4,9m + 3,2m + 2,8m + 2,1m + 3,1m + 4,3m + 8m

Diện tích 309m² Loại đất CLN

Theo Mảnh trích đo địa chính số 344-2019 ngày 25/10/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 30/10/2019 và Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 27/11/2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập.

Bác yêu cầu của bà Lê Ánh Ng đối với ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA về việc đòi lại số tiền 163.200.000 đồng là tiền cho thuê các căn kiốt (giáp đường vào bệnh viện Hàn Quốc).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Nam H và Võ Thị HA về việc tranh chấp bồi thường giá trị tài sản là 07 căn kiốt và 01 sân ximăng. Buộc bà Lê Ánh Ng trả cho ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA giá trị của 07 căn kiốt và 01 sân xi măng là 350.000.000 đồng. Cụ thể ông H 175.000.000 đồng, bà Anh 175.000.000 đồng.

Bà Lê Ánh Ng được quyền quản lý sử dụng và sở hữu:

+ 01 sân ximăng có kết cấu nền xi măng, tường xây gạch lửng 100 không trát, diện tích 23m².

+ 01 căn nhà (kiốt số 2) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ gỗ; có nhà vệ sinh, diện tích 41m².

+ 01 căn nhà (kiốt số 3) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch; nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 35m²

+ 01 căn nhà (kiốt số 4) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền lát gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 30m²

+ 01 căn nhà (kiốt số 5) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch; nền lát gạch men; la phong trần tấm nhựa; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 23m²

+ 01 căn nhà (kiốt số 6) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền lát gạch men; la phong trần tấm nhựa; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 33m²

+ 01 căn nhà (kiốt số 7) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền xi măng; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 46m²

+ 01 căn nhà (kiốt số 8) có kết cấu cột sắt kê tán, một phần nhỏ kê gạch, vách tole thiếc, một phần nhỏ tường xây gạch; nền xi măng; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 78m²

Các tài sản này do ông H và bà HA đang quản lý, sở hữu và có trách nhiệm giao lại cho bà Ng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Bà Lê Ánh Ng tự nguyện chịu số tiền 17.000.000 đồng chi phí trích đo địa chính và phải chịu 7.500.000 đồng chi phí thẩm định giá và đo vẽ đã chi phí xong.

Ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA phải chịu 7.500.000 đồng chi phí thẩm định giá và đo vẽ, số tiền này bà Ng đã tạm nộp và chi phí xong, nên buộc ông H có nghĩa vụ trả cho bà Ng số tiền 3.750.000đ, bà HA có nghĩa vụ trả cho bà Ng là 3.750.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Lê Ánh Ng thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hoàn lại cho bà Lê Ánh Ng số tiền 3.060.000 đồng theo biên lai thu số 0004887 ngày 11/6/2019 và số tiền 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0004886 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH.

Buộc ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA phải chịu 69.589.860 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H và bà HA đã nộp 8.750.000 đồng theo biên lai thu số 0003843 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, như vậy ông H còn phải nộp tiếp 18.821.620 đồng và bà HA còn phải nộp tiếp 42.018.240 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 12 năm 2019 nguyên đơn bà Lê Ánh Ng làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA liên đới trả cho bà tiền thuê 7 kiosque từ tháng 4/2019 đến tháng 11/2019 là 163.200.000đồng và không đồng ý chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 142/2020/DS-PT ngày 26-5-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh LA đã căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm 234/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh LA.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện ĐH thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

Về án phí và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Ánh Ng không phải chịu

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 25-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, 92, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 267, 270, 273, 500, 651, 614 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ánh Ng về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất” với ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA, đối với diện tích đất 309m² thuộc một phần thửa 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ánh Ng về việc “yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng” đối với ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA, với số tiền 448.800.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA về việc “yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất” đối với bà Lê Ánh Ng, với số tiền 350.000.000 đồng.

Tạm giao cho bà Lê Ánh Ng quản lý diện tích đất 309m² thuộc một phần thửa 541 tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA là quyền sử dụng đất của ông Văn Hà Hải (chết năm 2018), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K613235, được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp cho ông Văn Hà Hải ngày 27/6/1997. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp thửa 541 phần còn lại dài 10,5m
- + Tây giáp thửa số 540 dài 8,5m + 4,8m
- + Nam giáp đường nhựa dài 4,8m + 3,2m + 2,8m + 2,1m + 3,1m + 4,3m + 6,9m
- + Bắc giáp thửa số 541 phần còn lại dài 4,9m + 3,2m + 2,8m + 2,1m + 3,1m + 4,3m + 8m

(Được xác định theo Mẫu trích đo địa chính phân khu ngày 27/11/2019 và Mẫu trích đo địa chính số 344-2019 ngày 25/10/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 30/10/2019).

Buộc ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA có nghĩa vụ di dời tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất 309m² thuộc một phần thửa 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA bao gồm:

- + 01 sân xi măng có kết cấu nền xi măng, tường xây gạch lửng 100 không trát, diện tích 23m²;
- + 01 căn nhà (kiốt số 2) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ gỗ; có nhà vệ sinh, diện tích 41m²;

+ 01 căn nhà (kiốt số 3) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch; nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 35m²;

+ 01 căn nhà (kiốt số 4) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền lát gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 30m²;

+ 01 căn nhà (kiốt số 5) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch; nền lát gạch men; la phong trần tấm nhựa; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 23m²;

+ 01 căn nhà (kiốt số 6) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền lát gạch men; la phong trần tấm nhựa; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 33m²;

+ 01 căn nhà (kiốt số 7) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền xi măng; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 46m²;

+ 01 căn nhà (kiốt số 8) có kết cấu cột sắt kê tán, một phần nhỏ kê gạch, vách tole thiếc, một phần nhỏ tường xây gạch; nền xi măng; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 78m².

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Ánh Ng hỗ trợ ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) chi phí tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong án, trường hợp người có nghĩa vụ chậm thi hành số tiền trên thì người đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá: Ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại cho bà Lê Ánh Ng số tiền 17.000.000 đồng.

Về án phí:

Bà Lê Ánh Ng được miễn toàn bộ án phí. Hoàn lại cho bà Lê Ánh Ng số tiền tạm ứng án phí 3.060.000 đồng theo biên lai thu số 0004887 ngày 11/6/2019 và 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0004886 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH.

Ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Bà Võ Thị HA phải chịu 8.750.000 đồng án phí có giá ngạch. Ông Nguyễn Nam H phải chịu 4.375.000 đồng ($\frac{1}{2} \times 8.750.000$ đồng). Khấu trừ vào vào tiền tạm ứng án phí mà ông H và bà Anh đã nộp 8.750.000 đồng theo biên lai thu số 0003843 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH. Ông H phải nộp tiếp 150.000 đồng. Bà Anh phải nộp tiếp số tiền án phí 4.525.000 đồng.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 05/02/2021, bà Lê Ánh Ng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do:

+ Thừa đất số 54 thuộc quyền sử dụng và là tài sản riêng của chồng bà là ông Văn Hà Hải. Ông Hải cho các tiểu thuê đất để họ tự xây kiốt kinh doanh buôn bán và họ phải trả tiền thuê đất hàng tháng khi hết hạn thuê thì bên thuê tự dỡ kiốt trả lại đất như tình trạng ban đầu, bên cho thuê không phải bồi thường.

+ Phần đất có thuê gồm 2 mặt: một mặt giáp Tỉnh lộ 824, một mặt giáp đường vào bệnh viện Hàn Quốc.

+ Bà Trung Thị H vợ trước của ông Hải (đã ly hôn) xác nhận từ năm 2012 đến thăm 2016 là bà giúp ông Hải quản lý thu tiền thuê đất và giao lại cho ông Hải.

+ Tại phiên tòa sơ thẩm lần đầu, ông H đã thừa nhận có trả tiền thuê đất đối với các kiốt do ông xây cất cho bà H từ năm 2016 trở về trước.

+ Hợp đồng ủy quyền giữa ông Hải với ông H đã hết hiệu lực kể từ ngày 01/01/2019 nên bà trực tiếp thu tiền thuê đất của các tiểu thương sử dụng đất của gia đình là hoàn toàn hợp lý. Bà yêu cầu ông H trả tiền thuê đất từ tháng 4/2019 đến khi xét xử là có cơ sở pháp lý.

+ Ông H xây cất 05 kiốt và sang lại 02 kiốt rồi cho thuê và ông thu tiền thuê kiốt của các tiểu thương thì ông H phải trả tiền thuê đất đối với các kiốt này. Ông H không trả tiền thuê đất cho gia đình bà là điều phi lý.

+ Ông H cho rằng chồng bà cho ông H xây các kiốt (giáp mặt đường vào bệnh viện Hàn Quốc) và ông không phải đóng tiền thuê đất nhưng ông không đưa ra được chứng cứ.

Bởi các lẽ nêu trên kính yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh LA xét xử phúc thẩm cải sửa một phần bản án sơ thẩm với hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà để buộc ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA trả tiền thuê đất với số tiền là 448.800.000đ (bốn trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm ngàn đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng trình bày bổ sung kháng cáo với yêu cầu ông H, bà HA trả thêm tiền thuê đất từ khi xét xử sơ thẩm đến nay (từ tháng 2/2021 đến tháng 4/2021) là 3 tháng, mỗi tháng 20.400.000 đồng, thành tiền là 61.200.000 đồng; đồng thời bà không đồng ý hỗ trợ cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, vì tại phiên tòa sơ thẩm ông H không đồng ý nhận thì xem như không có hỗ trợ.

- Ngày 05/02/2021, ông Nguyễn Nam H kháng cáo không đồng ý một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Xét xử theo hướng cải sửa 01 phần bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa tra nhân dân nhân dân huyện ĐH theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, buộc bà Lê Ánh Ng phải bồi thường giá trị tài sản trên đất với số tiền 350.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng" đối với ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA với số tiền 448,800,000 đồng là hợp lý và thực chất ông không thuê quyền sử dụng đất, không thuê mặt bằng của ông Hải. Hợp đồng mà ông và ông Hải xác

lập là hợp đồng ủy quyền để quản lý các kiốt có sẵn trên đất, thu tiền hộ và giao tiền khoản cho ông Hải hàng quý. Có mặt đường vào Bệnh viện Hàn Quốc, ông Hải cho ông khai thác để thu hoa lợi, lợi tức nên vợ chồng ông mới bỏ tiền ra san lấp mặt bằng, xây dựng các kiốt để cho tiểu thương thuê và thu lợi từ việc cho thuê này. Số tiền ông bỏ ra rất nhiều để đầu tư vào mặt tiền đường Bệnh viện Hàn Quốc này mới có được cơ sở vật chất như hiện nay nên phải xem xét cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Luật sư Nguyễn Văn Bảy bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Lê Ánh Ng tranh luận: Ông Văn Hà Hải và ông Nguyễn Nam H xác lập hợp đồng ủy quyền năm 2017 và năm 2018 để ông H thu tiền của các tiểu thương hộ ông Hải nhưng đến ngày 01/01/2019 thì thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền đã hết nhưng ông H vẫn sử dụng đất của ông Hải để cho người khác thuê nhằm tự thu tiền là vô lý.

+ Bà Ng đưa ra giá 800.000 đồng/1m ngang là có cơ sở chính ông TE (là người thuê đất do ông H tự ý cho thuê) trình bày rằng từ năm 2018 ông H nâng lên giá 1.000.000 đồng/1 mét ngang.

+ Tại phiên tòa ông H cũng thừa nhận rằng các tiểu thương thuê đất giáp với mặt đường tỉnh lộ 824 phải tự tháo dỡ khi hết hạn hợp đồng thuê và vợ chồng ông H cũng là tiểu thương nên cũng phải tự tháo dỡ không thể yêu cầu bồi thường. Mặt khác, trước khi thực hiện hợp đồng ủy quyền nêu trên thì ông H có thuê phần đất này do bà Trương Thị H đứng ra cho thuê thì cũng thỏa thuận là tự tháo dỡ khi hết hợp đồng thuê.

+ Nguyên đơn hỗ trợ cho ông H số tiền 100.000.000 đồng là tự nguyện để ông H di dời các tài sản, vật kiến trúc ra khỏi đất, trả lại đất cho bà Ng.

- Bà Lê Ánh Ng tranh luận: Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H, bà Anh đã không đồng ý nhận 100.000.000 đồng do bà hỗ trợ nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận để buộc bà thực hiện là không đúng.

- Ông Văn Hải D tranh luận: Ông và gia đình đồng ý hỗ trợ cho ông H 100.000.000 đồng với điều kiện là ông H phải tự nguyện tháo dỡ nhà cửa, vật kiến trúc trên đất nhưng ông H tự nguyện tháo dỡ, di dời nên gia đình ông không hỗ trợ. Tuy nhiên, khi nhận bản án sơ thẩm ông đọc không hiểu nên không có kháng cáo. Đồng thời ông không có gặp ông H nói rằng “chú cứ làm lớn đi...” như ông H trình bày.

- Ông Nguyễn Nam H tranh luận: Luật sư trình bày là không đúng sự thật, các tiểu thương thuê đất giáp mặt đường Tỉnh lộ 824 thì khi hết hạn hợp đồng phải tự tháo dỡ, di dời, không được bồi thường, còn vợ chồng ông không phải là tiểu thương mà là người xây dựng, mua lại 07 kiốt trên đất theo lời ông Hải còn sống để cho các tiểu thương thuê có thêm thu nhập. Đồng thời, sau khi ông Hải chết, ông D (con ông Hải) có nói là chú cứ làm đi.

- Bà Võ Thị HA tranh luận: Vợ chồng bà xây dựng các kiốt đất là được sự cho phép của ông Hải khi còn sống để cho các tiểu thương thuê nhằm có thêm

thu nhập nên vợ chồng bà không phải tiêu thương nên không tự tháo dỡ, di dời khi hợp đồng hết hạn. Vì vậy, đề nghị bà Ng phải bồi thường là cho vợ chồng bà số tiền giá trị 07 kiốt và cái sân ximăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Về yêu cầu bà Lê Ánh Ng buộc ông Nguyễn Nam H thanh toán tiền thuê mặt bằng 448.800.000 đồng là không có căn cứ, do: tại các “Hợp đồng ủy quyền” giữa ông Hải và ông H có nội dung *“hiện tại có cho xây cất tạm để bà con tiêu thương buôn bán... Tôi đã đi đến thống nhất ủy quyền lại cho em tôi là Nguyễn Nam H sinh năm 1966... Quản lý và cho các hộ kinh doanh buôn bán thuê lại...”* hợp đồng không quy định vị trí các kiốt ủy quyền quản lý, cho thuê. Tuy nhiên, tại thời điểm bà Ng tiếp nhận lại các kiốt tiếp giáp Đường tỉnh 824 ông H đang cho các tiểu thương thuê với giá 700.000 đồng/1m ngang x 43m ngang. Như vậy, với giá thuê này mỗi quý ông H sẽ thu được khoảng 90.000.000 đồng phù hợp với lời trình bày của ông H ông đã thỏa thuận miệng với ông Hải thu tiền thuê kiốt của các tiểu thương và giao lại cho ông Hải theo từng quý với số tiền nhất định theo từng năm và thỏa thuận cuối cùng về số tiền một quý phải giao trước khi ông Hải chết là 90.000.000 đồng. Bà Ng cũng thừa nhận sau khi ông Hải chết, ông H đã giao cho bà 180.000.000 đồng của quý 4/2018 (còn trong hạn Hợp đồng ủy quyền năm 2018) và quý 1/2019. Từ đó, có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền giữa ông Hải với ông H là ủy quyền quản lý và thu hộ tiền thuê kiốt của các tiểu thương, trả tiền khoán theo quý. Do hợp đồng ủy quyền giữa ông Hải với ông H quy định không rõ ràng, không xác định được ông Hải ủy quyền cho ông H thu tiền thuê mặt bằng đường vào bệnh viện Hàn Quốc hay Đường tỉnh 824 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ng buộc ông H, bà Anh phải trả tiền thuê mặt bằng các kiốt trên diện tích giáp đường vào bệnh viện Hàn Quốc. Tòa sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu này của bà Ng là có căn cứ.

+ Về yêu cầu ông H buộc bà Ng bồi thường giá trị tài sản trên đất 350.000.000 đồng: ông H cho rằng 07 căn kiốt trên mặt đường vào Bệnh viện Hàn Quốc có 05 căn là do ông H xây cất, 02 căn ông mua lại của 02 tiểu thương Nguyễn Minh Bằng và Phan Văn Nhẫn, khi xây dựng ông có xin ý kiến và được ông Hải đồng ý nhưng hai bên không thỏa thuận về việc xử lý các căn kiốt khi chấm dứt hoặc phát sinh tranh chấp khi thực hiện hợp đồng. Từ khi xây dựng xong cho đến nay ông H và bà Anh đã quản lý, thu tiền thuê 06 căn kiốt, ông H được hưởng toàn bộ số tiền thu được sau khi giao đủ cho ông Hải 90.000.0000 đồng/quý nên ông đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho bà Ng và yêu cầu bà Ng bồi thường giá trị tài sản và 01 sân ximăng cho ông H.

Xét thấy hợp đồng ủy quyền giữa ông Hải và ông H không rõ ràng, không xác định được ông Hải ủy quyền cho ông H thu tiền thuê mặt bằng đường vào

bệnh viện Hàn Quốc hay Đường tỉnh 824 trong khi đó ông H đã công nhiên xây cất các kiốt nhưng phía bên ông Hải cũng không ngăn cản nên lời trình bày của ông H về việc ông Hải cho ông H xây dựng và hưởng lợi các căn kiốt trên mặt đường vào bệnh viện là có căn cứ. Tuy nhiên, kể từ khi kết thúc hợp đồng ủy quyền với ông Hải cho đến thời điểm hiện tại ông H vẫn không giao trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông Hải mà vẫn sử dụng để cho thuê và hưởng lợi tiền thuê từ các kiốt trên hơn 01 năm nay cũng đủ để bù vào tiền xây cất công trình trên đất. Do bà Ng không đồng ý nhận tài sản và yêu cầu ông H phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất nên Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 273 Bộ luật dân sự 2015 quy định về xử lý tài sản khi quyền bề mặt chấm dứt: *“Chủ thể quyền bề mặt phải xử lý tài sản của mình trước khi quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ thể quyền bề mặt không xử lý tài sản trước khi quyền bề mặt chấm dứt thì quyền sở hữu tài sản đó thuộc về chủ thể có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản đó....”* bác yêu cầu phản tố của ông H buộc bà Ng phải bồi thường 350.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, bác kháng cáo của bà Lê Anh Ng, ông Nguyễn Nam H. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Lê Anh Ng và bị đơn Nguyễn Nam H kháng cáo hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Thùy D, Trương Thị H, Lê Thị T, Lê Văn TE, Nguyễn Ngọc P, Phan Ngọc P, Nguyễn Thị L, Nguyễn Minh Đ, Đinh Văn Th có đơn yêu cầu xin vắng nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA đều thừa nhận là trực tiếp quản lý diện tích đất mà bà Ng đang tranh chấp, cùng hưởng lợi từ việc cho thuê đất. Ông H và bà Anh sống chung như vợ chồng từ khoảng năm 1995, 1996 nhưng không đăng ký kết hôn. Vì vậy, ông H, bà Anh cũng có trách nhiệm liên đới theo quy định của pháp luật.

[1.4] Bà Ng bổ sung kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm với yêu cầu ông H, bà HA trả thêm tiền thuê đất từ khi xét xử sơ thẩm đến nay (từ tháng 2/2021 đến tháng 4/2021) là 3 tháng, mỗi tháng 20.400.000 đồng, thành tiền là 61.200.000 đồng; đồng thời bà không đồng ý hỗ trợ cho ông H số tiền 100.000.000 đồng là không nằm trong thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm và vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Vì vậy, áp dụng Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử không xem xét như đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Bà Lê Ánh Ng và vợ chồng ông Nguyễn Nam H, bà Võ Thị HA đều thừa nhận tại phiên tòa các vấn đề sau:

+ Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 01/01/2017 có nội dung “*Tôi tên Văn Hà Hải....là chủ miếng đất có chiều dài là 43m, chiều ngang 50m,...Hiện tại có cho xây cất tạm để bà con tiểu thương buôn bán. Nay đã hết hợp đồng (bà con tiểu thương tự tháo dỡ). Tôi đã đi đến thống nhất ủy quyền lại cho em tôi là Nguyễn Nam H,...quản lý và cho các hộ kinh doanh buôn bán **thuê lại** trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2018*” và tại Hợp đồng ủy quyền ngày 01/01/2018 cũng có nội dung “*....Tôi tên Văn Hà Hải....là chủ miếng đất có chiều dài là 43m, chiều ngang 50m ... Tôi đã đi đến thống nhất ủy quyền lại cho em tôi là Nguyễn Nam H,.....quản lý và cho các hộ kinh doanh buôn bán **thuê lại** trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2018*”.

+ Trong hợp đồng ủy quyền năm 2018 ghi thời hạn ủy quyền từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2018 là ghi nhầm (lẽ ra là từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/01/2019) và đối tượng trong Hợp đồng ủy quyền là thửa đất 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA thuộc quyền sử dụng riêng của ông Văn Hà Hải.

+ Trong thời gian thực hiện hợp đồng (từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2019), ông H là người đi thu tiền của các tiểu thương giao lại cho ông Hải số tiền từ 75.000.000 đồng/quý, sau đó tăng lên 80.000.000 đồng/quý, 85.000.000 đồng/quý và 90.000.000 đồng/quý.

+ Ông H đã giao cho bà Ng tiền thuê đất của các tiểu thương đến hết quý 1/2019. Từ tháng 4/2019 đến nay thì bà Ng tự thu tiền cho thuê đất của các tiểu thương và giữa bà Ng với vợ chồng ông H, bà HA không xác lập bất kỳ hợp đồng thuê đất hay giao dịch dân sự nào khác.

Do đó, các tình tiết nêu trên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông H đều xác định, khoản tiền trả cho ông Hải hàng quý là tiền ông Hải khoán cho ông H từ nguồn thu tiền thuê kiốt của các tiểu thương. Nếu thu được nhiều hơn số tiền thỏa thuận với ông Hải thì ông H được hưởng, còn thu ít hơn thì ông H phải chịu lỗ. Lời trình bày này của ông H phù hợp với nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền năm 2017, năm 2018 nêu trên là “*...Tôi đã đi đến thống nhất ủy quyền lại cho em tôi là Nguyễn Nam H,...quản lý và cho các hộ kinh doanh buôn bán **thuê lại** trong thời hạn... ”.*

Ông Văn Hà Hải và ông Nguyễn Năm H là chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với việc xác lập hợp đồng ủy quyền nêu trên, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và mục đích, nội dung của hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội là đúng quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng ủy quyền có hiệu lực.

[2.3] Theo thỏa thuận trong Hợp đồng ủy quyền năm 2017, năm 2018 thì thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 01/01/2019 là kết thúc nên Hợp đồng ủy quyền năm 2018 sẽ chấm dứt theo khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015 “*Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây:....theo thỏa thuận của các*

bên...”. Thế nhưng, theo Giấy chứng tử số 68/TLKT-BS ngày 17/9/2018, ông Văn Hà Hải đã chết lúc 18 giờ 53 phút, ngày 11/9/2018 nên Hợp đồng ủy quyền năm 2018 sẽ chấm dứt theo khoản 3 Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015 là *“Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây:....cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện”*. Đồng thời, bà Ng cùng các con là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hải không đồng ý thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà HA để xác lập hợp đồng mới. Vì vậy, lẽ ra ông H phải tiến hành thanh lý hợp đồng ủy quyền với những người thừa kế của ông Hải và giao trả lại quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật nhưng bà Ng mặc nhiên đồng ý để cho ông H thuê tiền thuê đất của các tiểu thương trong thời gian quý 1/2019 là có lời cho ông H, bà HA. Do đó, việc ông H, bà HA tiếp tục chiếm hữu phần đất nêu trên không có căn cứ để cho các tiểu thương thuê và thu lợi tức (là tiền) là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần phải hoàn trả lợi tức thu được theo quy định tại Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2015:

“1. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật và không ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

2. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm người đó biết hoặc phải biết việc chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật ...”.

[2.4] Từ đó thấy rằng kháng cáo của bà Lê Ánh Ng về việc yêu cầu ông Nguyễn Nam H trả tiền thuê đất từ tháng 4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (25/01/2021) là có cơ sở chấp nhận, cụ thể như sau:

+ Theo Hợp đồng cho thuê nhà ngày 06/12/2019 giữa ông Nguyễn Nam H với ông Lê Văn TE với thời hạn thuê từ 06/12/2019 đến 06/12/2020 với giá 4.000.000 đồng/tháng đối với 60m²; Hợp đồng cho thuê nhà ngày 13/4/2019 giữa ông Nguyễn Nam H với ông Đinh Văn Th với thời hạn thuê từ 13/4/2019 đến 13/4/2020 với giá 4.000.000 đồng/tháng đối với 50m²; Hợp đồng cho thuê nhà ngày 21/7/2020 giữa ông Nguyễn Nam H với ông Nguyễn Minh Đ với thời hạn thuê từ 21/7/2020 đến 21/7/2021 với giá 3.000.000 đồng/tháng đối với 33m²; Hợp đồng cho thuê nhà ngày 28/6/2020 giữa ông Nguyễn Nam H với ông Phan Ngọc P với thời hạn thuê từ 28/6/2020 đến 28/6/2021 với giá 3.000.000 đồng/tháng đối với 30m²; Hợp đồng cho thuê nhà ngày 18/7/2019 giữa ông Nguyễn Nam H với ông Nguyễn Ngọc P với thời hạn thuê từ 18/7/2019 đến 18/7/2020 với giá 3.000.000 đồng/tháng đối với 36m². Như vậy, mỗi tháng ông H thu được tiền cho thuê nhà, đất là 17.000.000 đồng đối với căn kiốt với diện tích 209m² và còn lại phần đất 100m²; ông H thừa nhận ông sử dụng 01 kiốt gần bằng 60m² nên có giá cho thuê 4.000.000 đồng/tháng và để trống 01 kiốt. Hơn nữa, ông TE cũng thừa nhận rằng sang năm 2018, ông H tăng giá cho thuê lên thành 1.000.000 đồng/1 mét ngang. Như vậy, tổng cộng ông H thuê tiền cho thuê kiốt

mỗi tháng 17.000.000 đồng + 4.000.000 đồng/tháng = 21.000.000 đồng và từ tháng 4/2019 đến tháng 01/2021 là 22 tháng x 21.000.000 đồng = 462.000.000 đồng nhưng bà Ng chỉ yêu cầu ông H trả 448.800.000 đồng là có lợi cho ông H nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Các căn nhà trên phần đất tranh chấp được hình thành trong thời gian thực hiện hợp đồng ủy quyền năm 2017, năm 2018; mặc dù trong hợp đồng không thể hiện cho phép ông H xây dựng kiốt để cho thuê nhưng ông H vẫn làm và ông Hải khi còn sống không phải đối nên bà Ng yêu cầu ông H tự di dời 07 kiốt trên đất là không hợp lý. Tại phiên tòa, bà Ng cũng đồng ý nhận các kiốt này để sở hữu và đồng ý hoàn lại cho ông H, bà HA số tiền 350.000.000 đồng và không đồng ý hỗ trợ cho ông H 100.000.00 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.6] Ông H, bà HA có nơi cư trú thường xuyên tại TP. HCM, mặc dù tại phần đất tranh chấp có kiốt do ông H, bà HA quản lý, kinh doanh nhưng không phải là nơi cư trú thường xuyên nên Hội đồng xét xử không xem xét cho ông H, bà HA lưu cư theo quy định của pháp luật.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn, lời tranh luận của Luật sư Nguyễn Văn Bảy và kháng cáo của bị đơn đều có cơ sở chấp nhận. Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có cơ sở một phần.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê quyền sử dụng đất của bà Ng được chấp nhận như phân tích trên nên ông H, bà HA phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông H không chứng minh được hoàn cảnh kinh tế khó khăn là do *"...gặp sự kiện bất khả kháng dẫn đến không có đủ tài sản để nộp tạm ứng án phí, án phí..."* theo khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên không được giảm án phí.

[4] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Ánh Ng.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Nam H.

Cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 25-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, 92, Điều 147, Điều 148, Điều 165, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 267, 270, 273, 500, 651, 614 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 29

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ánh Ng.

Tạm giao cho bà Lê Ánh Ng quản lý diện tích đất 309m² thuộc một phần thửa 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA là quyền sử dụng đất của ông Văn Hà Hải (chết năm 2018), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K613235, được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp cho ông Văn Hà Hải ngày 27/6/1997. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp thửa 541 phần còn lại dài 10,5m
- + Tây giáp thửa số 540 dài 8,5m + 4,8m
- + Nam giáp đường nhựa dài 4,8m + 3,2m + 2,8m + 2,1m + 3,1m + 4,3m + 6,9m
- + Bắc giáp thửa số 541 phần còn lại dài 4,9m + 3,2m + 2,8m + 2,1m + 3,1m + 4,3m + 8m

(Được xác định theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 27/11/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 344-2019 ngày 25/10/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 30/10/2019).

[2] Buộc ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA có nghĩa vụ giao cho bà Lê Ánh Ng quản lý phần đất có diện tích 309m² thuộc một phần thửa 541, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh LA như nêu tại mục [1] và các vật kiến trúc bao gồm:

- + 01 sânximăng có kết cấu nềnximăng, tường xây gạch lừng 100 không trát, diện tích 23m²;
- + 01 căn nhà (kiốt số 2) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ gỗ; có nhà vệ sinh, diện tích 41m²;
- + 01 căn nhà (kiốt số 3) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch; nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 35m²;
- + 01 căn nhà (kiốt số 4) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền lát gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 30m²;
- + 01 căn nhà (kiốt số 5) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch; nền lát gạch men; la phong trần tấm nhựa; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 23m²;
- + 01 căn nhà (kiốt số 6) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nền lát gạch men; la phong trần tấm nhựa; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 33m²;
- + 01 căn nhà (kiốt số 7) có kết cấu móng, cột xây gạch; tường xây gạch, chưa tô; nềnximăng; mái tole thiếc, xà gồ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 46m²;

+ 01 căn nhà (kiốt số 8) có kết cấu cột sắt kê tán, một phần nhỏ kê gạch, vách tole thiếc, một phần nhỏ tường xây gạch; nền xi măng; mái tole thiếc, xà gỗ thép, có nhà vệ sinh bên trong, diện tích 78m².

[3] Buộc ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Ánh Ng quản lý số tiền thuê đất 448.800.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng).

[4] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Nam H.

Buộc bà Lê Ánh Ng có nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong án, trường hợp người có nghĩa vụ chậm thi hành số tiền trên thì người đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá: Ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại cho bà Lê Ánh Ng số tiền 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Bà Lê Ánh Ng được miễn toàn bộ án phí. Hoàn lại cho bà Lê Ánh Ng số tiền tạm ứng án phí 3.060.000 đồng theo biên lai thu số 0004887 ngày 11/6/2019 và 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0004886 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH.

[6.2] Buộc ông Nguyễn Nam H và bà Võ Thị HA phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 21.952.000 đồng án phí có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào vào tiền tạm ứng án phí mà ông H và bà Anh đã nộp 8.750.000 đồng theo biên lai thu số 0003843 ngày 08/11/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007476 ngày 08/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH. Ông H, bà Anh phải nộp tiếp 13.202.000 đồng.

[7] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[8] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh