

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

**CỘNG HỊ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V  
Độc lập - Tự doanh - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2020/DS-PT  
Ngày 09 tháng 6 năm 2020  
V/v: “tranh chấp quyền sử dụng đất;  
đòi nhà cho thuê”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HỊ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Hiếu

*Các thẩm phán:* Ông Phạm Trung Dũng

Ông Đặng Đức Hòa

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Khuất Cao Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:** Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 và 09 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 79/2019/TLPT-DS ngày 12-7-2019, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; đòi nhà cho thuê”.

Doanh bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08-5-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2019/QĐPT-DS ngày 10-12-2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Tập đoàn dầu khí V (gọi tắt là Công ty dầu khí).

Địa chỉ số 18 đường L, quận B, Thành phố Hà Nội

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Vũ Trường S - Tổng Giám đốc

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đức H1 – Chức vụ: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp dầu khí V theo Giấy ủy quyền số 10033/UQ-DKVN ngày 24 tháng 12 năm 2012 (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Ngô Thị Thanh H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Kim V, sinh năm 1953; Địa chỉ cư trú số 46/1, đường 30/4, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V:* Luật sư Phạm Duy H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

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

3.1. Ông Huỳnh Quang Đ, sinh năm 1944; Địa chỉ cư trú đường P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3.2. Tổng Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp dầu khí (gọi tắt là Công ty Petrosetco).

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Tuấn H- Tổng Giám đốc.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đức H1 (theo Giấy ủy quyền số 255/UY-DVTHDK ngày 15-5-2104) (có mặt).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Trịnh Văn H2, sinh năm 1947; Địa chỉ cư trú đường 30/4, Phường 9, thành phố V (có mặt).

4.2. Ông Lê Gia L, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú đường N, phường T, thành phố V (có mặt).

4.3. Ông Đào Văn D, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú đường N, phường T, thành phố V (vắng mặt).

4.4. Bà Cao Thị L, sinh năm 1943; Địa chỉ cư trú đường N, phường T, thành phố V (có mặt).

4.5. Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú đường T, phường T, thành phố V (vắng mặt).

4.6. Bà Hà Thị H3, sinh năm 1947; Địa chỉ cư trú số 527, đường B, phường N, thành phố V (vắng mặt).

4.7. Bà Đinh Thị H4, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú đường T, Phường 7, thành phố V (vắng mặt).

4.8. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1967; Địa chỉ cư trú đường C, Phường 4, thành phố V (có mặt).

4.9. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú đường 30/4 phường R, thành phố V (có mặt).

4.10. Ông Bùi Quyết C sinh năm 1947; Địa chỉ cư trú tổ 12, ấp P, xã M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

4.11. Ông Mai Văn T, sinh năm 1953, địa chỉ đường P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

4.12. Ông Trần Văn H5, sinh năm 1950, địa chỉ 13 đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

4.13. Ông Bùi Mạnh H6, sinh năm 1961, địa chỉ đường L, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

5. Người kháng cáo: bị đơn bà Huỳnh Thị Kim V.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 02 tháng 5 năm 2006, Đơn yêu cầu độc lập ngày 27 tháng 5 năm 2014 và trong quá trình tố tụng, Tập đoàn dầu khí V và Tổng Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp dầu khí (Petrosetco) trình bày:*

Nguồn gốc khu đất số 40 đường T, phường 9, thành phố V doanh Thủ tướng Chính phủ giao cho Tổng công ty dầu khí V từ năm 1976 theo Quyết định số 23/QĐ-76 Cnh phủ ngày 01-7-1976 của Ban đại diện TW Đảng và Cnh phủ v/v giao Tiền Cảng cho Tổng cục dầu khí với diện tích 11.900m<sup>2</sup> thuộc tờ bản

đồ số 4, thửa 75, phường 9, thành phố V. Ngày 15-3-1996, Tổng Giám đốc Công ty dịch vụ du lịch dầu khí (Petrosetco) ban hành Quyết định số 18/PTSC-KH v/v giao cho Xí nghiệp dịch vụ cung ứng vật tư hàng hóa khu nhà số 40 đường T, phường 9, thành phố Vũng T để kinh doanh ăn uống phục vụ công nhân viên tại khu vực cảng.

Năm 1997, Cửa hàng ăn uống số 1 thuộc Xí nghiệp dịch vụ cung ứng vật tư hàng hóa tận dụng khu đất trống bên cạnh cửa hàng để xây dựng 01 phòng 20m<sup>2</sup> giáp công trình vệ sinh để tiện sinh H3. Cuối năm 1997, ông Huỳnh Quang Đ (chồng bà Huỳnh Thị Kim V) thuê một phòng ngang 3,4m để ở và tận dụng khoảng sân trống phía trước cùng nhân viên cửa hàng kinh doanh ăn uống. Bên cạnh có khoảng đất trống thông ra hệ thống thoát nước phía sau. Năm 2000, ông Đ để cho vợ là bà V tiếp tục sử dụng.

Ngày 01-02-2002, bà V và Cửa hàng ăn uống số 1 lập hợp đồng thuê phòng có chiều ngang 3,4m; bà V đã tận dụng khoảng trống bên cạnh để mở rộng diện tích khi xin phép sửa chữa phòng thuê. Thời hạn hợp đồng từ ngày 01-02-2002 đến ngày 31-12-2002. Hết hợp đồng, hai bên không gia hạn nhưng bà V tiếp tục sử dụng và T toán tiền thuê nhà đến ngày 30-4-2005 thì ngưng đến nay.

Ngày 01-5-2005, Tổng công ty dầu khí V ra Quyết định số 1616/QĐ-KHĐT v/v giao quyền quản lý và quyền sử dụng đất T cho 02 đơn vị: Công ty dịch vụ Kỹ thuật dầu khí (PTSC) quản lý sử dụng 4.404,4m<sup>2</sup> đất; Công ty dịch vụ du lịch dầu khí (Petrosetco) -Tiền thân của Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp dầu khí quản lý sử dụng 3.824,8m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm diện tích nhà đất tại đường 30/4, phường T, thành phố V mà hiện nay bà Huỳnh Thị Kim V đang sử dụng); phần còn lại 3.628m<sup>2</sup> doanh Tập đoàn dầu khí V quản lý.

Ngày 03-9-2008, Công ty Petrosetco được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL599772 của thửa số 68, tờ bản đồ số 16 với diện tích 2.278m<sup>2</sup> (diện tích này không bao hàm 114, 6m<sup>2</sup> đang tranh chấp).

Nay Công ty dầu khí và Công ty Petrosetco yêu cầu bà V trả nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố V) cho phía Công ty dầu khí với lý do đã hết thời hạn cho thuê và bên Dầu khí cần lấy lại nhà.

*Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim V trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất số 40 đường T (nay là đường 30/4), phường T, thành phố V doanh bà V nhận chuyển nhượng từ bà Hứa Thị D năm 1988, diện tích 300m<sup>2</sup>; bà V sử dụng liên tục, đóng thuế từ năm 1993 đến năm 2007, có đăng ký sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất năm 1993. Năm 1994, ông Trịnh Văn H2 (là cán bộ của Công ty dịch vụ du lịch dầu khí), thực hiện chủ trương của Công ty đã tiến hành đổi nhà đất. Theo đó, bà V lấy căn nhà 43 T, Công ty lấy 200m<sup>2</sup> đất phía sau của bà V, nên diện tích đất của bà V còn lại khoảng 100m<sup>2</sup>, bà V tiếp tục sử dụng (nay là nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố V).

Bà V thừa nhận ngày 01-02-2002, bà V và Cửa hàng ăn uống số 01 doanh bà Hà Thị H3 làm Cửa hàng trưởng lập Hợp đồng thuê phòng ngang 3,4m để

kinh doanh phở. Thời hạn hợp đồng từ ngày 01-02-2002 đến ngày 31-12-2002. Hết hợp đồng, bà V đã trả lại nhà này cho Cửa hàng.

Căn nhà bà V thuê theo Hợp đồng thuê nhà ngày 01-02-2002 và nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố Vũng Tàu là 02 căn khác nhau không liên quan.

Doanh đó, Công ty dầu khí kiện đòi bà V trả nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố V là không có cơ sở nên bà V không đồng ý.

Ngày 28-8-2013 bà V có yêu cầu phản tố với nội dung: yêu cầu công nhận Quyền sử dụng đất đối với nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố V cho bà V.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quang Đ trình bày:*

Ông Huỳnh Quang Đ là chồng của bà Huỳnh Thị Kim V. Ông Đ xác nhận ông không tham gia giao dịch liên quan đến nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố V; mọi giao dịch doanh bà V thực hiện. Nay ông Đ xác định không có quyền lợi, không có yêu cầu gì liên quan đến nhà đất trên. Ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Người làm chứng:*

1. Ông Trịnh Văn H2 trình bày: Ông H2 công tác tại Xí nghiệp Dịch vụ dầu khí-Công ty dầu khí từ tháng 02 năm 1977 đến khi về hưu, chức danh của ông H2 tại Xí nghiệp là Quản lý các khu tập thể của Xí nghiệp.

Nguồn gốc đất tại đường 30/4, phường T, thành phố V trước năm 1990 là đất trống. Trước năm 1990, bà Huỳnh Thị Kim V xây dựng nhà ở, làm quán ăn kinh doanh ăn uống. Vào năm 1990, ngành Dầu khí có chủ trương giải tỏa giao đất của dân cho ngành dầu khí. Với tư cách là Chủ nhiệm khu tập thể Tiền Cảng-XN Dịch vụ dầu khí, ông H2 vận động giải tỏa nhà ở của dân và công nhân khu tập thể. Trong đó, ông H2 vận động bà V giao phần đất trống phía sau quán ăn của bà V, đổi lại bà V sẽ được đền bù bằng 01 căn tập thể ở mặt tiền đường; phần nhà phía trước bà V tiếp tục được sử dụng. Vào thời điểm năm 1994, thửa đất này của bà V đã được cấp GCN đã đăng ký đất đai. Năm 1994, sau khi thỏa thuận hoán đổi đất như trên, bà V đưa cho ông H2 GCN đã đăng ký đất đai nhờ ông H2 làm thủ tục cấp Bìa đỏ cho diện tích đang sử dụng. Tuy nhiên, ông H2 quên không làm và làm thất lạc bản Cnh GCN đã đăng ký đất đai của bà V. Năm 2009, ông H2 mới tìm thấy GCN đã đăng ký đất đai trả lại cho bà V. Vì vậy, mà bà V không làm được thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định đối với thửa đất tại đường 30/4, phường T, thành phố V. Ông H2 xác định thửa đất tại đường 30/4, phường T, thành phố V doanh bà V mua đã được UBND phường cấp GCN đã đăng ký đất đai từ năm 1993.

2. Ông Lê Gia L trình bày: Ông L là bộ đội, vào thành phố V từ năm 1979, năm 1983 ông L ra quân làm nghề xây dựng.

Khoảng năm 1989-1990, ông L nhận xây dựng nhà đường 30/4, phường T, thành phố V cho bà Huỳnh Thị Kim V làm nơi ở, kinh doanh bán ăn uống. Ông L xây dựng nhà tại phần đất trống phía trước có chiều ngang 5m x chiều dài 24m trên diện tích đất 5m x 60m. Căn nhà này hiện nay bà V vẫn ở và buôn bán.

Năm 2000, ông Đào Tiến C là Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ dầu khí hợp đồng với ông L sửa chữa căn nhà của Cửa hàng ăn uống số 01 doanh bà Hà Thị H3 làm Cửa hàng trưởng. Căn nhà này có chiều ngang 3,4m, bà H3 sửa chữa cho bà V thuê. Ông L xác nhận căn nhà mà ông L xây dựng cho bà V khác với căn nhà ông L sửa chữa là Cửa hàng ăn uống số 01. Khoảng cách 02 căn này khoảng 10m. Hiện nay, nhà của bà V mang số đường 30/4, còn nhà bà H3 cho bà V thuê mang số 01 đường L.

3. Ông Đào Văn D trình bày: Ông Đào Văn D làm công an khu vực Cảng Dầu khí từ năm 1983 đến tháng 4/1998.

Trước năm 1990, khu vực Ngã Ba T (nay là ngã ba đường 30/4 và Lê Quang Định) là khu vực đất trống. Năm 1990, bà Huỳnh Thị Kim V xây dựng 01 căn nhà mà địa chỉ hiện nay là đường 30/4, phường T, thành phố V làm địa điểm buôn bán ăn uống gọi là “Câu lạc bộ Thủy thủ”. Ngoài căn nhà của bà V tại đường 30/4, phường T, thành phố V thì bà V còn thuê căn nhà khác của Xí nghiệp Dịch vụ dầu khí để buôn bán. Căn nhà bà V thuê cách căn nhà của bà V xây dựng khoảng 30m. Từ tháng 4/1998 trở về sau, khi ông D chuyển công tác địa bàn khác thì bà V có thuê của Xí nghiệp Dịch vụ dầu khí căn nhà nào khác không thì ông D không biết.

4. Bà Cao Thị L trình bày: Bà L vào Vũng Tàu từ năm 1982, được điều động về làm việc tại Xưởng cơ khí của Liên doanh dầu khí.

Từ năm 1987, bà L buôn bán tại số 36 Tiền Cảng (số cũ). Năm 1989-1990, bà L thấy bà Huỳnh Thị Kim V xây nhà tại số 46/1 đường 30/4, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu kinh doanh quán ăn. Kích thước và hiện trạng nhà đến nay không thay đổi.

5. Bà Đặng Thị Y trình bày: Bà Y vào Vũng Tàu từ năm 1990 ở tại số 36A Tiền Cảng. Năm 1990, bà Y đã thấy bà Huỳnh Thị Kim V xây xong nhà tại số 46/1 đường 30/4, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu kinh doanh quán ăn uống. Bà Y bỏ mỗi hàng và phụ giúp bà V trong việc kinh doanh tại địa chỉ này. Bà Y xác nhận kích thước và hiện trạng nhà đến nay không thay đổi.

6. Bà Hà Thị H3 trình bày: Từ năm 1980, bà H3 làm việc tại công ty Dầu khí, nhiệm vụ chuyên môn là kế toán. Năm 1989, bà H3 được phân công làm Cửa hàng trưởng kinh doanh ăn uống quản lý khu nhà tại Tiền Cảng (thuộc XN dịch vụ hàng hóa). Ngày 01-02-2002, Cửa hàng ăn uống số 01 (thuộc Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp dầu khí (Petrosetco) và bà V có ký hợp đồng thuê một phần mặt bằng của một gian nhà trệt có bề ngang là 3,4m; để kinh doanh gỗ phế liệu, thời hạn thuê từ ngày 01-02-2002 đến hết ngày 31-12-2002, giá cho thuê 1.270.000đồng/tháng. Sau khi hết hợp đồng, bà V tiếp tục thuê đến năm 2005 thì bên Dầu khí đòi trả nhà cho thuê nhưng bà V không trả.

Ngoài ra, năm 1993, Cửa hàng cho ông Huỳnh Văn Đ thuê 01 căn nhà bên trái. Sau năm 1994, Cửa hàng lấy lại căn này làm văn phòng. Khi ông Đ đi

viện về không có chỗ ở, bà H3 bàn với chị em trong cửa hàng xây căn phòng phía sau cho ông Đ ở và kinh doanh phía trước. Một thời gian sau, ông Đ để cho bà V kinh doanh bàn bi-a, sau kinh doanh vật tư cũ. Đến năm 2002, bà H3 nghỉ hưu, bàn giao chức cửa hàng trưởng cho bà Đinh Thị H4.

7. *Bà Đinh Thị H4 trình bày:* Năm 1993, bà H4 chuyển về làm việc tại Cửa hàng ăn uống doanh bà H3 phụ trách. Trong thời gian này, Xí nghiệp khoán cho Cửa hàng tự hạch toán kinh doanh nên bà H3 có làm Hợp đồng cho bà Huỳnh Thị Kim V thuê nhà, giá thuê 1.270.000đồng/tháng. Tháng 12/2002, bà H3 nghỉ hưu, giao lại cho bà H4 phụ trách cửa hàng. Khi đó, Hợp đồng với bà V đã hết nhưng 02 bên không ký lại hợp đồng. Bà H4 cho bà V tiếp tục thuê đến tháng 4/2005 bà H4 yêu cầu bà V trả nhà cho Xí nghiệp nhưng bà V không trả với lý do bà V cho rằng nhà này của bà V, đang làm giấy tờ.

8. *Bà Nguyễn Thị O trình bày:* Năm 1992, bà O chuyển về làm việc tại Cửa hàng ăn uống doanh bà H3 phụ trách. Trong quá trình làm việc, chị em thấy bên cạnh nhà bán hàng có chỗ đất lụp xụp. Vào năm 1994, bà H3 cho ông Đ thuê và sửa chữa để bán hàng phở. Từ đó đến nay, gia đình ông Đ vẫn ở đó. Theo bà O nhà đất đó của Xí nghiệp còn nguồn gốc doanh ai mua bán thế nào bà O không biết.

9. *Bà Phạm Thị T trình bày:* Năm 1986, bà T làm việc tại Xí nghiệp Dịch vụ Dầu khí. Năm 1989, bà T được phân công làm kế toán của Cửa hàng ăn uống số 1 doanh bà Hà Thị H3 làm Cửa hàng trưởng. Bà H3 cùng chị em cửa hàng cho bà Huỳnh Thị Kim V thuê căn kiốt để kinh doanh ăn uống. Năm 2002, bà H3 nghỉ hưu, giao bà Đinh Thị H4 làm Cửa hàng trưởng thay bà H3. Bà H4 thấy hết hạn hợp đồng, bà H4 gọi bà V đến ký hợp đồng thuê nhà tiếp nhưng bà V chỉ biết bà H3 nên không ký hợp đồng với bà H4. Vì vậy, thời gian tiếp đó, bà V tiếp tục nộp tiền thuê nhà cho cửa hàng theo kết quả kinh doanh, sau đó giá cho thuê nhà ổn định là 1.200.000đồng/tháng. Đến tháng 5/2005 bà V không nộp tiền thuê nhà nữa và nói rằng đất này bà V đã mua rồi.

10. *Ông Bùi Quyết C trình bày:* Ông Bùi Quyết C giữ chức Phó Chủ tịch UBND Phường 9, thành phố Vũng Tàu từ năm 1990 đến năm 1995. Ông C xác nhận ông là người ký vào Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 1032/P9/Đ.K R.Đ cho bà Huỳnh Thị Kim V. Quy trình cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất như sau: cán bộ chuyên môn (cán bộ nhà đất là ông Võ H5) khi kiểm tra hợp lý, hợp lệ trình lên ông C ký, sau đó giao lại cho bộ phận chuyên môn đóng dấu phát hành, giao kết quả cho người dân. Tại thời điểm trả kết quả (giao Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất) thì mới ghi ngày tháng cấp vào Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất. Trường hợp bà Huỳnh Thị Kim V cũng doanh ông C ký đóng dấu trước, sau đó bộ phận chuyên môn giao Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất mới ghi ngày giao là ngày 17-5-1992. Nên chữ ký và con dấu được sử dụng trong Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất cấp cho bà Huỳnh Thị Kim V là con dấu thật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08-5-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V: Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 424 của Bộ luật dân sự; Điều 18, khoản 1,6 Điều 49 Luật đất đai năm 1987;

điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự, Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu của Tập đoàn Dầu khí V và Yêu cầu độc lập của Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Dầu khí đối với bà Huỳnh Thị Kim V về việc “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”

Buộc bà Huỳnh Thị Kim V giao trả nhà đất số đường 30/4, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có diện tích là 114,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2+18, tờ bản đồ số 14+16; có tứ cận: phía Đông Bắc giáp đất của Petrosetco, phía Tây Nam giáp đường L, phía Đông Nam giáp đất của Petrosetco, phía Tây Bắc giáp đất của Petrosetco cho Tập đoàn Dầu khí V.

(Vị trí, diện tích, ranh giới theo Sơ đồ vị trí doanh Trung T kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 14-5-2007).

Ghi nhận Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Dầu khí có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho bà Huỳnh Thị Kim V với số tiền là 64.720.000 (sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi nghìn) đồng. Tập đoàn Dầu khí V được sử dụng vật kiến trúc trên đất.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

2- Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, với diện tích là 114,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2+18, tờ bản đồ số 14+16 của bà Huỳnh Thị Kim V.

(Vị trí, diện tích, ranh giới theo Sơ đồ vị trí doanh Trung T kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 14-5-2007).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22-5-2019 bị đơn bà Huỳnh Thị Kim V có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 114,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 2+18 tờ bản đồ số 14+16 tọa lạc tại đường 30/4, phường T, thành phố V, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà Huỳnh Thị Kim V.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà cho thuê của Công ty dầu khí và bác yêu cầu phản tố của bà V đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với 114,6m<sup>2</sup>, buộc bà V phải trả nhà và đất cho Công ty dầu khí là có căn cứ; tuy nhiên cấp sơ thẩm áp dụng kết quả định giá năm 2007 để giải quyết là không phù hợp mà cần áp dụng giá mới theo kết quả định giá ngày 27-9-2019; đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, buộc Tập đoàn dầu khí V thanh toán giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp cho bà V theo giá Hội đồng định giá xác định ngày 27-9-2019.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư, ý kiến kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08-5-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tập đoàn Dầu khí V khởi kiện bà Huỳnh Thị Kim V đòi nhà cho thuê; bà Huỳnh Thị Kim V có yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại đường 30/4, phường T, thành phố V; tài sản tranh chấp và bị đơn cư trú tại thành phố V. Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Kim V:

Căn cứ vào tài liệu, chứng từ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Nguồn gốc khu đất số 40 T: Ngày 01-7-1976 Ban đại diện Trung ương Đảng và Chính phủ ban hành quyết định số 23/QĐ.76.CP yêu cầu Bộ Tư lệnh Hải quân bàn giao khu vực T (kể cả đất đai, nhà cửa và các công trình cố định) diện tích khoảng 6ha, số 115, QL15 cho Tổng cục dầu khí và Tổng cục thủy sản; Ngày 20-11-1976 Phủ thủ tướng ban hành văn bản số 3856/VP3 v/v cấp đất xây dựng tại khu vực Tiền Cảng Vũng Tàu theo Quyết định số 23/QĐ.76.CP ngày 01-7-1976 cho Tổng cục dầu mỏ và khí đốt.

Ngày 01-5-2005, Công ty dầu khí ra Quyết định số 1616/QĐ-KHĐT v/v giao quyền quản lý và quyền sử dụng lô đất T cho Công ty dịch vụ kỹ thuật dầu khí (PTSC) và Công ty Petrosetco.



Diện tích đất tranh chấp là 114,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại đường 30/4, phường T, thành phố V, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty dầu khí giao cho Công ty Petrosetco sử dụng theo phân cấp quản lý, quá trình sử dụng Công ty Petrosetco có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, đến tháng 8 năm 1990 thì được Ủy ban nhân dân phường 9 thành phố V cấp giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai số 943/P.9/ĐKRĐ đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 diện tích 11.900m<sup>2</sup>; theo bản đồ giải thửa được Ban quản lý đất đai duyệt ngày 07-12-1991 thì thửa đất số 75 trên bao gồm toàn bộ góc đường Quốc lộ 51 (nay là đường 30/4) và đường T (nay là đường L); năm 1992 Đoàn Thanh tra sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã kiểm tra việc sử dụng đất của Công ty dịch vụ dầu khí, xác định “*khu tập thể của Công ty dịch vụ dầu khí Tiền Cảng có diện tích 11.900m<sup>2</sup> thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 4, địa Chính phường 9, hiện trạng có 01 Xí nghiệp vận tải, có 01 khu nhà tập thể cho cán bộ công nhân viên của Xí nghiệp, đơn vị đã sử dụng hết đất*”. Như vậy Công ty Petrosetco đã đăng ký, quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật; Bà V cho rằng 114,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp trên có nguồn gốc doanh bà V chuyển nhượng của bà Hứa Thị D với diện tích 300m<sup>2</sup> từ năm 1988, có đăng ký kê khai sử dụng và được Ủy ban nhân dân phường 9 cấp giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 1032/P9/ĐKRĐ ngày 17-5-1992, năm 1994 ông Trịnh Văn H2 (cán bộ Công ty dịch vụ dầu khí) đã hoán đổi đất với bà V theo đó bà V lấy nhà đất 43A T, còn Công ty Petrosetco lấy của bà 200m<sup>2</sup>, nên còn lại 100m<sup>2</sup>, bà V tiếp tục sử dụng và tranh chấp như hiện nay. Căn cứ theo hồ sơ lưu trữ tại phường 9 trước đây và nay là phường T thì từ tháng 8/1986 (kể từ khi chia tách phường T thành phường 9 và phường 10) cho đến năm 1988 thuộc sự quản lý của phường 9 (cũ) cho đến nay thì các hồ sơ lưu trữ không ghi nhận việc sử dụng đất của bà Hứa Thị D; UBND phường 9 cũ có cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất số 1032/P9/ĐKRĐ ngày 17-5-1992 cho bà Huỳnh Thị Kim V với lô đất diện tích 300m<sup>2</sup>, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 4, phường 9 (nay là phường T) thành phố V, không thể hiện vị trí giải thửa trong tờ bản đồ địa chính số 4, không có trong bộ hồ sơ địa chính lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không có sơ đồ vị trí thửa đất; tuy nhiên, về thực tế thì vị trí lô đất bà V đang sử dụng tại số đường 30/4, phường T, thành phố V thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 4, phường 9 (nay là phường T) doanh Công ty Petrosetco đăng ký kê khai năm 1990; nay vị trí 114,6m<sup>2</sup> đất trên được xác định số thửa mới là thửa 2+18 (cũ 75), tờ bản đồ số 15+16 (cũ 04); Như vậy có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Công ty dầu khí; bà V không chứng minh được diện tích đất 114,6m<sup>2</sup> tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nên tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất trên là có căn cứ; Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong cách ghi tờ bản đồ số 14+16 nên cần chỉnh sửa lại cho Cnh xác là tờ bản đồ số 15+16.

Đối với hợp đồng thuê nhà:

Thực hiện theo quyết định của Xí nghiệp dịch vụ cung ứng vận tải hàng hóa giao nhiệm vụ cho cửa hàng số 1 chủ động kinh doanh khai thác mặt bằng, bà Hà Thị H3 (cửa hàng trưởng) và phía bà V ký kết với nhau 03 hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh buôn bán hoặc để ở, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thứ nhất ngày 01-8-2001 được ký kết giữa bà H3 và bà V (doanh bà V nhưng ghi tên con Huỳnh Diệu H) đã được hai bên thừa nhận, bà V thuê một gian nhà trệt của cửa hàng số 1 để kinh doanh ăn uống, thời hạn thuê từ ngày 01-8-2001 đến hết ngày 30-01-2002;

- Hợp đồng thứ hai ngày 01-02-2002 được ký kết giữa bà H3 và bà Huỳnh Diệu H (con ruột bà V đại diện), bà V thuê một gian nhà trệt ngang 3m của cửa hàng số 1 để kinh doanh giải khát, thời hạn thuê từ ngày 01-02-2002 đến hết ngày 31-12-2002;

- Hợp đồng thứ ba ngày 01-02-2002 được ký kết giữa bà H3 và bà V, bà V thuê một gian nhà trệt ngang 3,4m của cửa hàng số 1 để kinh doanh gỗ phế liệu, thời hạn thuê từ ngày 01-02-2002 đến hết ngày 31-12-2002.

Công ty dầu khí xác định hợp đồng thứ nhất và hợp đồng thứ hai đã chấm dứt, phía bà V đã trả 02 gian nhà trệt của hai hợp đồng trên, còn hợp đồng thứ ba là căn nhà đường 30/4, phường T, thành phố V tọa lạc trên 114,6m<sup>2</sup> đất thửa 75; còn bà V xác định có thuê nhà của cửa hàng số 1 để kinh doanh rất nhiều nhưng đã trả lại hết cho cửa hàng, khi trả hai bên không làm giấy tờ gì cả; còn căn nhà đường 30/4, phường T, thành phố V là của bà xây dựng trên diện tích đất bà mua của bà Hứa Thị D năm 1988 và đăng ký kê khai được UBND phường 9 cũ cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất số 1032/P9/ĐKRĐ ngày 17-5-1992; tuy nhiên như đã phân tích ở trên 114,6m<sup>2</sup> đất đã được xác định thuộc quyền sử dụng của Công ty dầu khí; đối với căn nhà trệt bà thuê của cửa hàng số 1 bà cũng không có chứng từ, tài liệu để chứng minh là mình đã trả; thời hạn hết hợp đồng thứ ba là ngày 31-12-2002, đến ngày hết hạn hai bên không ký kết tiếp hợp đồng thuê nhà mà bà V vẫn T toán tiền thuê nhà cho hết tháng 4-2005 đã được thể hiện tại các phiếu thu của Xí nghiệp cung ứng vật tư dầu khí, đều có chữ ký nộp tiền của bà V, phiếu thu sau cùng là ngày 24-4-2005 người nộp tiền là bà V, lý doanh nộp tiền là trả tiền thuê nhà tháng 4-2005; như vậy có căn cứ xác định bà V thuê nhà của Công ty Petrosetco chưa trả; sau ngày 30-4-2005 bà V không T toán tiền thuê nhà và không trả nhà thuê cho Công ty Petrosetco thì hai bên phát sinh tranh chấp cho đến ngày hôm nay.

Về vị trí căn nhà cho thuê: năm 1992 Đoàn Thanh tra sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã kiểm tra sử dụng đất của Công ty dịch vụ dầu khí, xác định “*khu tập thể của Công ty dịch vụ dầu khí Tiền Cảng có diện tích 11.900m<sup>2</sup> thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 4, địa chính phường 9, hiện trạng có 01 Xí nghiệp vận tải, có 01 khu nhà tập thể cho cán bộ công nhân viên của Xí nghiệp, đơn vị đã sử dụng hết đất*”, như vậy từ năm 1992 không có căn nhà cá nhân nào xây dựng trên 11.900m<sup>2</sup>; Vị trí căn nhà tranh chấp hiện nay theo bản đồ địa chính Khu tập thể Tiền cảng thuộc Công ty dịch vụ kỹ thuật dầu khí PTSC được Sở Địa chính xác nhận ngày 08-02-1996 thể hiện căn nhà giáp ranh với nền đất của nhà để xe, khu nhà để xe có một bên giáp với đường Quốc lộ 51 (nay là đường 30/4) và một bên giáp ranh với đất của khu nhà ăn thuộc Cửa hàng số 1. Vị trí của nhà để xe này phù hợp với “Đơn của bà V đề ngày 15-5-2000 xin sửa chữa và nâng mái nhà để tránh nước mưa từ mái của hai nhà hai bên (nhà để xe và cửa hàng) đổ xuống, chi phí bà V tự lo và không yêu cầu bồi thường khi trả lại mặt bằng thuê” và “Đơn của bà V đề ngày 24-02-2002 gửi Xí nghiệp Cung ứng

Vật tư hàng hoá, đề nghị tính lại tiền thuê mặt bằng ghi rõ “Tôi có thuê Mặt bằng của cơ quan để kinh doanh trong nhiều năm qua. Trên thực tế mặt bằng của tôi thuê chỉ có 3,4m mặt tiền nhưng doanh chiếc máng nước của nhà xe cạnh bên đổ xuống 60cm nên tôi đã cho xây thêm ra cho sạch sẽ. Nhưng thực tế là chiếc máng nước của nhà xe vẫn đổ về phía mặt bằng của tôi thuê”, sau đó bà V đã nhiều lần sửa chữa làm thay đổi hiện trạng căn nhà. Như vậy có đủ căn cứ xác định căn nhà đường 30/4, phường T, thành phố V tọa lạc trên 114,6m<sup>2</sup> là căn nhà bà V thuê của Tập đoàn dầu khí theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01-02-2002 được ký kết giữa bà H3 và bà V, để kinh doanh gỗ phế liệu và có sự thay đổi chiều ngang từ 3,4m lên 5,0m như tranh chấp hiện nay. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi nhà cho thuê là có căn cứ.

Xét tài sản trên đất: Trong quá trình thuê nhà và sửa chữa nhà bà V có đơn xin sửa chữa, phía Cửa hàng trưởng cũng đồng ý. Doanh đó tòa án cấp sơ thẩm buộc bồi thường giá trị vật kiến trúc có trên đất cho bà V là có căn cứ, tuy nhiên căn cứ theo biên bản định giá ngày 24-4-2007 cách ngày xét xử sơ thẩm 12 năm là chưa phù hợp; căn cứ căn cứ theo kết quả định giá ngày 27-9-2019 để giải quyết là phù hợp. Như vậy Tập đoàn dầu khí V được sử dụng vật kiến trúc trên đất và có trách nhiệm T toán cho bà V là 572.779.000đ. Do đó sửa phần này của Tòa án sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên chấp nhận một phần kháng cáo của bà V nên sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Chi phí tố tụng:

- Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Tập đoàn dầu khí V nộp 1.356.000đ (một triệu, ba trăm năm mươi sáu ngàn, tám trăm đồng);
- Chi phí thẩm định, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: bà V phải nộp 2.350.000đ (hai triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà V do thuộc trường hợp người cao tuổi; Tập đoàn dầu khí V phải nộp 26.911.160đ (hai mươi sáu triệu, chín trăm mười một ngàn, một trăm sáu mươi đồng)

Án phí dân sự phúc thẩm bà V không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim V.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08-5-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Căn cứ Điều 18; khoản 1,6 Điều 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 424 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 296 Bộ luật

tổ tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu của Tập đoàn dầu khí V và Yêu cầu độc lập của Tổng Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp dầu khí đối với bà Huỳnh Thị Kim V về việc “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim V giao trả nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có diện tích là 114,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2+18, tờ bản đồ số 15+16; có tứ cận: phía Đông Bắc giáp đất của Petrosetco, phía Tây Nam giáp đường L, phía Đông Nam giáp đất của Petrosetco, phía Tây Bắc giáp đất của Petrosetco cho Tập đoàn dầu khí V.

(Vị trí, diện tích, ranh giới theo Sơ đồ vị trí doanh Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 14-5-2007).

Tập đoàn dầu khí V có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho bà Huỳnh Thị Kim V với số tiền là 572.779.000đ (năm trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm bảy mươi chín ngàn đồng). Tập đoàn Dầu khí V được sử dụng vật kiến trúc trên đất.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

2- Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất đường 30/4, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, với diện tích là 114,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2+18, tờ bản đồ số 15+16 của bà Huỳnh Thị Kim V.

(Vị trí, diện tích, ranh giới theo Sơ đồ vị trí doanh Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 14-5-2007).

3- Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản: Tập đoàn dầu khí V nộp 1.356.000đ (một triệu, ba trăm năm mươi sáu ngàn đồng) (đã nộp xong). Bà Huỳnh Thị Kim V nộp 2.350.000đ (hai triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng) (đã nộp xong).

4- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn án phí cho bà Huỳnh Thị Kim V, bà Huỳnh Thị Kim V được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 003476 ngày 17-4-2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

+ Tập đoàn dầu khí V pH nộp 26.911.160đ (hai mươi sáu triệu, chín trăm mười một ngàn, một trăm sáu mươi đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 50.000 (năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 00085 ngày 17-5-2006 của Thi hành án dân sự thành phố V nên Tập đoàn dầu khí V phải nộp thêm 26.861.160đ (hai mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi một ngàn, một trăm sáu mươi đồng).

+ Hoàn tiền tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 024869 ngày 27-5-2014 của Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố V cho Tổng Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp dầu khí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Kim V không phải nộp.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 09-6-2020).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7b 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V;
- VKSND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

**Nguyễn Thành Hiếu**

**CỘNG HỊ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V**  
**Độc lập - Tự doanh - Hạnh phúc**

---

**BÀI PHÁT BIỂU QUAN ĐIỂM**  
**Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Petro V**  
**Trong vụ án tranh chấp đòi nhà cho thuê và QSDĐ**  
**với bà Huỳnh Thị Kim V tại phiên tòa phúc thẩm**

**1- Về yêu cầu và các căn cứ của phía nguyên đơn:**

a) Có nguồn gốc rõ ràng: đất được cấp theo quyết định số 23/QĐ-76 ngày 01/7/1976 của Ban đại diện Trung ương Đảng và Cnh Phủ và quyết định số 3856 VP3 ngày 20/11/1976 của Thủ tướng Cnh phủ.

b) Có đăng ký đất đai: giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 943/ĐKRĐ tháng 8/1990 doanh UBND phường 9 cấp cho diện tích 11.900m<sup>2</sup>; số thửa: 75, tờ bản đồ 04 và được UBND phường Thắng Nhất, Văn phòng đăng ký QSDĐ TP Vũng Tàu xác nhận nhà đất tranh chấp thuộc thửa 75, tờ bản đồ 04 (nay là thửa 68, tờ bản đồ 16). Hiện nay toàn bộ diện tích thửa 75 đã được cấp giấy CNQSDĐ cho các đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí V, ngoại trừ diện tích đang tranh chấp với bà Huỳnh Thị Kim V chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

c) Có quản lý và sử dụng đất, tài sản: hợp đồng cho bà V thuê mặt bằng, có cho phép bên thuê coi nói, sửa chữa, có xem xét giảm giá theo yêu cầu của bà V, có thu tiền hàng tháng đến tận tháng 4/2005, có văn bản đòi nhà và gửi UBND phường ngày 21/6/2005.

d) Về thực tế: Vị trí căn nhà tranh chấp hiện nay giáp ranh với nền đất của nhà để xe, phù hợp với đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn và phù hợp với bản đồ địa Cnh Khu tập thể Tiên cảng thuộc Công ty Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí PTSC được Sở Địa Cnh xác nhận ngày 08/02/1996 mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án. Trên bản đồ địa Cnh này, thể hiện rõ **khv nhà để xe** có một bên giáp với đường Quốc lộ 51 (nay là đường 30/4) và một bên **giáp ranh với đất của khv nhà ăn** (ba gian) thuộc Cửa hàng số 1. Vị trí của nhà để xe này phù hợp với các chứng cứ khác, trong đó có các chứng cứ doanh Cnh bà V lập ra thể hiện ngôi nhà tranh chấp giáp với nhà để xe, đó là:

- Đơn của bà V đề ngày 15/5/2000 xin sửa chữa và nâng mái nhà để tránh nước mưa từ mái của hai nhà hai bên (nhà để xe và cửa hàng) đổ xuống, chi phí bà V tự lo và không yêu cầu bồi thường khi trả lại mặt bằng thuê.

- Đơn của bà V đề ngày 24/02/2002 gửi Xí nghiệp Cung ứng Vật tư Hàng hoá, đề nghị tính lại tiền thuê mặt bằng vì *“Mặt bằng của tôi thuê chỉ có 3,4m mặt tiền nhưng doanh chiếc máng nước của nhà xe cạnh bên đổ xuống nên tôi đã cho xây thêm ra cho sạch sẽ. Nhưng thực tế là chiếc máng nước của nhà xe vẫn đổ về phía mặt bằng của tôi thuê”*. Trong phần ghi ý kiến xác nhận của bà Hà Thị H3 – cửa hàng trưởng - cũng ghi rõ: *“Chị V thuê mặt bằng của cửa hàng có diện tích bề ngang là 3,4m, chị đã tận dụng máng nước của nhà xe kể bên. Đề nghị tính theo mét trong đơn đã trình bày”*.

- Trong bản xác nhận của bà Hà Thị H3 (Cửa hàng trưởng) ngày 04/8/2005 cũng giải thích cách tính tiền căn nhà cho ông Đ thuê là theo 3,4 mét tới mặt tiền, không bao gồm đường rãnh thoát nước mưa của nhà để xe và thoát nước TH của cửa hàng nên không tính tiền phần này.

- Trên thực địa, nhà để xe sau này chuyển công năng thành xưởng cơ khí và sau đó xưởng cơ khí cũng đã dời đi nhưng hiện vẫn còn nền đất trống giáp với ngôi nhà mà Cửa hàng số 1 đã cho bà V thuê (nay là nhà số 46/1 Lê Quang Định). Trong tất cả các căn nhà thuộc quyền quản lý của Cửa hàng số 1 (Bao gồm Khu nhà ăn và Khu dịch vụ) thì chỉ có duy nhất căn nhà xây thêm để cho ông Đ, bà V thuê (hiện đang tranh chấp) mới giáp ranh với nhà để xe trong Bản đồ địa Cnh nói trên.

e) Các nhân chứng: là những CBCNV công tác tại cửa hàng số 1, là nơi trực tiếp cho bà V thuê nhà, cho phép coi nói, sửa chữa, và thu tiền thuê nhà hàng tháng khai khớp với nhau và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác.

Như vậy, các chứng cứ của phía nguyên đơn lôzic, phù hợp với nhau, phù hợp với các tài liệu lưu trữ và xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền, phù hợp với thực địa và khớp với lời khai của các nhân chứng. Vì vậy, yêu cầu của phía nguyên đơn là có cơ sở.

## **2- Về yêu cầu và các căn cứ của phía bị đơn:**

- Về nguồn gốc đất: bà V khai là đất mua của bà Hứa Thị Doanh nhưng không có giấy tờ để chứng minh.

- Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất doanh bà V cung cấp cho Tòa án số 1032/P9/ĐKRD ngày 17/5/1992 không liên quan gì đến diện tích nhà đất đang tranh chấp vì thửa đất mà bà V đăng ký có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 115, tờ bản đồ 04, còn nhà đất tranh chấp chỉ có diện tích 114,6m<sup>2</sup> (theo lộ giới cũ),

73,9m<sup>2</sup> (theo lộ giới mới) là một phần của thửa 75, tờ bản đồ 04, phường 9 TP Vũng Tàu.

Về việc chênh lệch diện tích giữa thực tế và giấy chứng nhận, bà V giải thích là doanh ông H2 thu hồi và đổi đất để lấy nhà 46/3 Tiền Cảng nhưng cả bà V và ông H2 đều không có giấy tờ để chứng minh. Hơn nữa, việc thu hồi và hoán đổi đất là thẩm quyền của UBND các cấp, nếu là phân định ranh giới và hoán đổi nội bộ thì thuộc thẩm quyền của Tập đoàn Dầu khí chứ cá nhân ông H2 không có quyền này.

Mặt khác, con dấu đóng trên giấy chứng nhận này là dấu của UBND phường 9 thuộc Đặc khu Vũng Tàu -Côn Đảo, không phù hợp với thời điểm thay đổi con dấu của phường 9 khi thành lập TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT. Theo xác nhận của Phòng Nội vụ TP Vũng Tàu thì phường 9 đã nhận và sử dụng con dấu mới (thuộc TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT) từ ngày 28/11/1991, tức là 6 tháng trước khi bà V được cấp giấy chứng nhận ngày 17/5/1992. Ý kiến của UBND phường 9 lý giải về việc này cho rằng cán bộ địa Cnh sử dụng mẫu đóng dấu sẵn từ trước khi đổi con dấu mới là không đúng với thực tế vì phía nguyên đơn đã cung cấp cho tòa án giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất mà UBND phường 9 cấp cho Công ty Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu ngày 11/3/1992 (trước khi cấp cho bà V 2 tháng) nhưng đã sử dụng con dấu mới thuộc TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT chứ không phải con dấu cũ thuộc Đặc khu VT-CD như giấy cấp cho bà V.

- Theo kết quả xác minh của Tòa án tại UBND phường Thắng Nhất và Văn phòng ĐKQSDĐ TP Vũng Tàu thì không xác định được vị trí của thửa 115, tờ bản đồ 04 và cũng không thể hiện trên bản đồ địa Cnh của phường. Như vậy, có thể thửa 115 mà bà V được cấp giấy đã đăng ký ruộng đất là không có thật trên thực tế và Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 1032/P9/ĐKRĐ ngày 17/5/1992 mà bà V cung cấp cho Tòa án không phải đăng ký cho nhà đất số 46/1 Lê Quang Định đang tranh chấp với Tập đoàn Dầu khí và không có giá trị pháp lý trong việc giải quyết vụ án này.

- Về các tài liệu, chứng cứ thuê mặt bằng của cửa hàng số 1: Bà V cho rằng bà thuê căn khác và đã T lý HĐ vào năm 2002 chứ không phải thuê căn 46/1 Lê Quang Định. Tuy nhiên, bà không xuất trình được HĐ thuê, biên bản T lý HĐ, không lý giải được tại sao đã giao trả mặt bằng và T lý HĐ năm 2002 mà vẫn trả tiền thuê nhà đến tận tháng 4/2005 (thời điểm nguyên đơn đòi lại mặt bằng nhà 46/1 Lê Quang Định).

Ngược lại, phía nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án hai hợp đồng khác đã ký cho gia đình bà V thuê hai mặt bằng khác thuộc Khu dịch vụ của cửa hàng vào



ngày 01/8/2001 và 01/2/2002 và đã T lý. Như vậy, trong thời gian từ trước cho đến năm năm 2002, gia đình bà V có thuê của Cửa hàng số 1 một số căn nhà ở các vị trí khác nhau thuộc Khu dịch vụ của Cửa hàng số 1 nhưng các căn nhà này không giáp với nhà để xe và đều đã được T lý hợp đồng, trả lại cho Cửa hàng. Hiện chỉ còn căn nhà nằm giữa nhà Khu nhà ăn và nhà để xe là chưa trả lại và đang tranh chấp đến nay.

Như vậy, chứng cứ doanh bà V cung cấp mâu thuẫn với chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án, không khớp với Cnh chứng cứ doanh bà V cung cấp, không khớp với lời khai của những nhân chứng trực tiếp quản lý mặt bằng, ký HĐ cho thuê và thu tiền thuê mặt bằng hàng tháng.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 22/5/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà V không đưa ra được lập luận hay chứng cứ nào mới. Vì vậy, đề nghị HĐXX tuyên y án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Huỳnh Thị Kim V trả lại toàn bộ diện tích mặt bằng nhà 46/1 Lê Quang Đình cho Tập đoàn Dầu khí V và đã được phân chia cho Tổng Công ty cổ phần dịch vụ tổng hợp dầu khí (Petrosetco) đứng tên sử dụng đất.

Trân trọng!

*Vũng Tàu, ngày 13/3/2020*

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Các thẩm phán** **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Văn T**

**Đoàn Ngọc Thiện**

**Nguyễn Thành Hiếu**