

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

Bản án số: 109/2021/DS-PT

Ngày 29-12-2021

V/v tranh chấp hợp đồng thuê đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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 Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hòa

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2021/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 27/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2021, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 135/2021/TB-MLPT ngày 28 tháng 4 năm 2021, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 58A/2021/TB-TA ngày 20 tháng 5 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 98/2021/TB-TA ngày 22 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1937

2. Bà Hoàng Thị D, sinh năm: 1954

3. Ông Hoàng Ngọc P, sinh năm: 1954

4. Bà Lê Thị K, sinh năm: 1959

Cùng địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Đăng H, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1964 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1972 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.
3. Ông Lê Đăng K, sinh năm 1976 (vắng mặt)
4. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1976 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
5. Ông Phạm Phước L, sinh năm 1969 (có mặt)
6. Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1974 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ M, ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
7. Ông Nguyễn C, sinh năm 1973 (vắng mặt)
8. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1978 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
9. Ông Bùi G, sinh năm 1957 (có mặt)
10. Bà Phan Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
11. Ông Hồ Văn N, sinh năm 1958 (có mặt)
12. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ S, ấp N, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
13. Ông Trần Hữu T, sinh năm 1962 (vắng mặt)
14. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1964 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
15. Ông Lê Đình M, sinh năm 1949 (vắng mặt)
16. Bà Lê Thị T, sinh năm 1946 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ H, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
17. Bà Lê Thị H, sinh năm 1947 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
18. Bà Bùi Thị Thu N, sinh năm 1975 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
19. Bà Lê Thị M, sinh năm 1958 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
20. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1960 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
21. Ông Bùi Văn P, sinh năm 1970 (vắng mặt)
22. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1969 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ T, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
23. Ông Phan Duy P, sinh năm 1958 (vắng mặt)
24. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1954 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
25. Cao Thị Hồng Đ, sinh năm 1977 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
26. Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1965 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
27. Ông Trần Đăng V, sinh năm 1946 (vắng mặt)
28. Bà Trương Thị E, sinh năm 1948 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
29. Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1975 (có mặt)

- Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
30. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
31. Ông Trương Văn N, sinh năm: 1972 (vắng mặt)
32. Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm: 1974 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
33. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1964 (vắng mặt)
34. Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1982 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
35. Ông Võ Xuân C, sinh năm: 1952 (có mặt)
36. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1955 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ H, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
37. Ông Lý Văn T, sinh năm: 1975 (vắng mặt)
38. Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm: 1975 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ S, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
39. Ông Lê Chí L, sinh năm: 1975 (vắng mặt)
40. Bà Nguyễn Thị Bích Y, sinh năm: 1977 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
41. Ông Nguyễn Công V, sinh năm: 1964 (vắng mặt)
42. Bà Trần Thị B, sinh năm: 1964 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ H, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
43. Ông Nguyễn Như N, sinh năm: 1974 (có mặt)
44. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1978 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ H, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
45. Trần Thị H, sinh năm: 1963 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
46. Trần Thị Kim T, sinh năm: 1990 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
47. Phạm Thị H, sinh năm: 1970 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
48. Nguyễn Thị N, sinh năm: 1972 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
49. Lê Văn T, sinh năm: 1965 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
50. Nguyễn Thị X, sinh năm: 1956 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ S, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
51. Bùi Thị N, sinh năm: 1958 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ H, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
52. Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm: 1971 (vắng mặt)
53. Hồ Như T, sinh năm: 1968 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ N, ấp C, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
54. Lê Thị H, sinh năm: 1963 (có mặt)
55. Trần Đăng T, sinh năm: 1954 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
56. Ngô Thị H, sinh năm: 1967 (vắng mặt)

57. Bùi Văn V, sinh năm: 1961 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
58. Lê Thị H, sinh năm: 1959 (vắng mặt)
59. Nguyễn Văn H, sinh năm: 1954 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
60. Lê Thị P, sinh năm: 1965 (có mặt)
61. Mai Xuân T, sinh năm: 1963 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ H, ấp M, xã R, huyện M, tỉnh Đồng Nai
62. Lê Văn L, sinh năm: 1960 (vắng mặt)
63. Hồ Thị O, sinh năm: 1961 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
64. Phạm Thị M, sinh năm: 1945 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
65. Lê Thị T, sinh năm: 1986 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
66. Nguyễn Thị Thu S, sinh năm: 1970 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ H, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
67. Mai Thị T, sinh năm: 1963 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ S, ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
68. Công ty cổ phần N (vắng mặt)
Địa chỉ: Đường H, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
69. Ủy ban nhân dân huyện M (vắng mặt)
Địa chỉ: Quốc lộ 55 thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị T, ông Phạm Phước L và bà Bùi Thị Thu N – là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị D và ông Hoàng Ngọc P, bà Lê Thị K trình bày:

Vào năm 1984, vợ chồng ông T, bà D và vợ chồng ông P, bà K vào làm công nhân tại Đội 1 của Nông trường cao su B, thuộc Công ty Cao su N.

Năm 1985, ông P được nông trường cấp cho một lô gia cư 500m² tại Đội 1 (nay là ấp B, xã L, huyện M).

Năm 1992, ông T cũng được nông trường cấp cho một lô gia cư 500m² tại Đội 1 (nay là ấp B, xã L, huyện M).

Việc cấp đất trên chỉ nói miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Sau đó hai hộ này khai phá thêm nên diện tích đo đạc lại tăng lên 1038m². Sau khi được cấp đất, mỗi gia đình chỉ sử dụng một phần làm nhà ở, phần còn lại có diện tích 720m² (mỗi gia đình 360 m²), hai hộ quản lý sử dụng bằng hình thức trồng điều.

Ngày 08-7-1996, ông T, ông P và ông Trần Đăng H (là đội trưởng quản lý kinh tế của Nông trường cao su B) ký hợp đồng cho thuê đất với nội dung: Ông T và ông P cho ông H thuê diện tích đất 720m² trên để làm khu dịch vụ phục vụ công nhân,

thời hạn thuê 08 năm (1996-2004), giá thuê 4.400.000 đồng. Ông T và ông P đã giao đất cho ông H làm khu dịch vụ. Ông H đã trả đủ tiền thuê cho 08 năm.

Năm 2004, ông T được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 263 tờ bản đồ số 42 xã L, diện tích 175m² (Đây là phần ông T trực tiếp sử dụng mà không cho ông H thuê).

Năm 2008, ông P và bà K được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 561 tờ bản đồ số 42 xã L, diện tích 135m² (Đây là phần ông bà trực tiếp sử dụng mà không cho ông H thuê).

Sau khi hết thời hạn thuê đất, các nguyên đơn yêu cầu ông H giao trả đất nhưng ông H không trả. Các bên đã nhiều lần hòa giải và ông H đã đồng ý trả đất nhưng không thực hiện, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất.

Đến ngày 31-7-2018 các nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và tại các buổi làm việc tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các đồng nguyên đơn đều thống nhất trình bày như sau:

Ông T, ông P và ông Trần Đăng H có hợp đồng thuê đất để làm nơi buôn bán cho các hộ dân như phần trình bày nêu trên. Sau khi hợp đồng thuê đất ngày 08-7-1996 hết hiệu lực thì các hộ dân vẫn tiến hành buôn bán bình thường, đến khi có chợ L mới vào năm 2015 thì các hộ đã về chợ L buôn bán. Chỉ còn có 02 hộ không di dời đến chợ mới đó là ông Hoàng Văn P và ông Nguyễn Như N. Cũng chính vì lý do này mà khi nguyên đơn liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không được giải quyết.

Qua các buổi làm việc với ông H tại Tòa án cũng như qua thực tế nguyên đơn thấy, bản thân ông Trần Đăng H cũng không còn là người quản lý hay sử dụng đối với thửa đất số 99 tờ bản đồ số 42 xã L mà phần đất này hai gia đình nguyên đơn gồm ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Ngọc P và bà Lê Thị K đang quản lý, sử dụng (trừ phần Nguyễn Như N và Hoàng Văn P đang sử dụng).

Vì vậy, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt bản hợp đồng đất làm khu dịch vụ ngày 08-7-1996 giữa nguyên đơn và ông Trần Đăng H.

Hậu quả tuyên bố chấm dứt hợp đồng thì ông Hoàng Ngọc P và bà Lê Thị K yêu cầu 02 hộ trước đây mà ông H cho thuê sạp là Nguyễn Như N, Hoàng Văn P di dời ra khỏi thửa đất, giao trả lại mặt bằng như ban đầu cho ông P, bà K theo phần đất mà ông P và bà K chỉ ranh, diện tích là 506m² hiện nay là thửa đất số 99 tờ bản đồ số 42 xã L, huyện M theo hai sơ đồ vị trí như Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M lập ngày 31-7-2017. Đối với các hộ có sạp mà Tòa án xác định còn giá trị nếu có tranh chấp thì khởi kiện với ông H, còn nguyên đơn không mời các hộ này về đất để buôn bán và hiện nay theo nguyên đơn thấy các sạp này không còn giá trị sử dụng nên nguyên đơn cũng không bồi hoàn lại.

Sau này, Tòa án giải quyết xong vụ án thì nguyên đơn sẽ tự liên hệ với cơ quan nhà nước thẩm quyền để liên hệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Trần Đăng H trình bày:

Ông H ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Văn T và ông Hoàng Văn P, diện tích 720m² sau này các bên mới biết đó là thửa đất số 99 tờ bản đồ số 42 xã L, huyện M. Thời điểm này, ông H là đội trưởng Đội 1 của Nông trường cao su B1 nên biết rõ, khi ai vào Nông trường cao su B cũng đều được nông trường cấp cho một lô đất để sinh sống. Lô đất mà ông H ký hợp đồng thuê đất với ông T và ông P chính là phần mà ông T và ông P đang sinh sống nhưng lúc này chưa có giấy tờ gì về đất. Mục đích thuê để làm khu dịch vụ cho các tiểu thương buôn bán. Khi thuê, các bên thỏa thuận: Thời hạn thuê là 08 năm từ năm 1996-2004, giá thuê cho toàn bộ thời gian thuê và diện tích là 4.400.000 đồng (trong đó xác định phần ông T là 1.800.000 đồng, phần ông P là 2.600.000 đồng). Sau khi ký hợp đồng thuê đất, ông H cho khoảng 22 người thuê lại, họ tên gồm những ai thì ông không nhớ, danh sách những người này ông đã nộp cho Tòa án năm 2013 (trước khi nguyên đơn làm đơn kiện) nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Sau khi hết thời hạn thuê đất thì ông H chưa trả đất lại cho ông T và ông P vì những người thuê lại đất để buôn bán vẫn chiếm giữ đất không chịu di dời. Nay các nguyên đơn khởi kiện thì ông Trần Đăng H trả lại diện tích 720m² thuộc thửa đất số 99 tờ bản đồ số 42 xã L.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim H trình:

Ông Nguyễn Hữu T là chồng của bà Nguyễn Thị Kim H. Ông bà là người sử dụng ki ốt số G6, hời đó thuê của ông Trần Đăng H để xây dựng và mua bán, hiện nay không còn lưu giữ giấy tờ mua bán. Phần đất ông T, bà H mua trực tiếp của ông H nhưng ông bà biết phần đất này của ông Hoàng Công H, trên đất hiện nay còn nhà và cửa sắt.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị Thu T trình bày:

Năm 1996, bà T có mua lại sạp của người khác để buôn bán với giá 7.000.000 đồng, đến khi có chợ L mới thì chấm dứt, phần đất này chủ sạp trước mua lại của ông H.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị A trình bày:

Năm 2000, bà A sang nhượng lại sạp của bà Đặng Thị H nhưng nằm trên phần đất của ông T. Khi sang lại chỉ có giấy tay, buôn bán cho đến khi có chợ mới, phần sạp hiện nay chỉ còn lại tường và nền.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Phan Thị L trình bày:

Bà L vào buôn bán ở khu dịch vụ năm 1996 và mua trực tiếp từ ông Trần Đăng H với giá 400.000 đồng, đóng tiền mua cho ông Trần Đăng H.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Đình M trình bày:

Trên đất ông M có 02 căn nhà, trong đó 01 căn nhà mua của bà “T bán bánh canh”. Sau này bà T đi bán lại cho ông M. Hiện nay không còn buôn bán gì trên chợ cũ, nhưng trên đất vẫn còn nhà.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Hồ Văn N trình bày:

Năm 2000, ông N sang nhượng lại của bà Phạm Thị T 01 sạp với giá 2 chỉ vàng, có làm giấy tờ nhưng hiện nay không còn. Sau khi nhận sạp thì tiến hành buôn bán cho đến khi có chợ L mới. Phần sạp này nằm trên phần đất ông T đang tranh chấp, sạp hiện nay chỉ còn nền.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Phan Thị L trình bày:

Bà L thuê sạp của ông H để buôn bán hiện nay trên phần đất của bà thuê còn ki ốt.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị H trình bày:

Vào năm 1999 bà H bỏ tiền mua lại của bà L 01 căn nhà bằng gỗ, không rõ năm xây dựng và ai xây dựng với giá 14.500.000 đồng. Hiện nay, bà đang ở trên đất thuộc phần đất của ông T đang tranh chấp.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị M trình bày:

Bà M vào chợ buôn bán năm 1996. Khi vào thì mua của ông Trần Đăng H 01 sạp, phần sạp này nằm ở phần đất ông T hiện nay đang tranh chấp và cũng chỉ còn lại nền.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Đặng Thị H trình bày:

Bà H đóng 400.000 đồng cho ông Trần Đăng H để vào khu chợ này buôn bán, sau đó sang lại cho bà Nguyễn Thị A. Sau đó, bà H mua lại của 02 sạp khác nằm trên đất ông T đang tranh chấp và hiện chỉ còn lại cái nền.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Đặng Thị H trình bày:

Phần đất mà nông trường giao cho ông T và ông P là ở chỗ khác. Quá trình buôn bán ở chợ, bà H có sang nhượng của ông H 01 sạp và nhận lại của bà T 01 sạp nhưng không có giấy tờ gì.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị Kim N trình bày:

Năm 1996, ông Trần Đăng H nói bà N vào khu dịch vụ để buôn bán, bà N nhận 01 sạp với giá 200.000 đồng. Sạp mà trước đây bà N buôn bán nằm trên phần đất của ông T đang tranh chấp.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm Hoàng Văn P trình bày:

Năm 1996, ông Trần Đăng H có gọi ông vào buôn bán ở khu dịch vụ nhưng do quen biết nên không làm giấy tờ gì. Hiện nay, ông P vẫn đang buôn bán trên phần đất này, phần đất này thuộc phần đất ông Hoàng Ngọc P đang tranh chấp.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị Hồng A trình bày:

Năm 1996, ông H gọi bà A vào khu chợ làm thợ may. Bà A đã đóng cho ông H 400.000 đồng và may từ đó đến khi có chợ L mới. Hiện nay, bà A đã qua chợ mới. Phần sạp của bà A nằm trên đất ông P đang tranh chấp.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Võ Xuân C trình bày:

Ông C vào buôn bán tại khu dịch vụ năm 1996. Đến năm 2003, thành lập xã L. Năm 2008, khi nhà nước tiến hành đo đạc thì ông C có đi kê khai phần đất đang sử dụng nhưng chính quyền địa phương không cho kê khai, không hiểu lý do vì sao. Mãi đến năm 2014 ông T và ông P mới đi khởi kiện.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày:

Vào năm 1996 ông H kêu bà M vào khu này buôn bán, hiện nay còn nhà nhưng không có ai sử dụng.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị B trình bày:

Năm 1996, ông H kêu bà B vào khu dịch vụ buôn bán. Bà B thuê 04 sạp với tổng số tiền là 3.600.000 đồng và buôn bán từ đó đến nay, hiện nay chỉ còn lại tường và nền nhà.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1996, ông H kêu bà Trần Thị H vào khu dịch vụ buôn bán. Hiện nay chỉ còn lại nền, phần sạp bà H buôn bán nằm trên phần đất ông T.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị X trình bày:

Trước đây, bà X có buôn bán tại chợ cũ vào năm 1996. Kiot của bà X hiện nay nằm đối diện với nhà ông T. Khi vào buôn bán bà có đóng 400.000 đồng. Trên đất hiện chỉ còn nền. Bà X hiện đang buôn bán ở chợ mới.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Bùi Thị N trình bày:

Năm 1996, ông H kêu bà N vào khu dịch vụ này để bán, khi vào bà N đóng cho ông H 400.000 đồng. Hiện nay trên đất còn nền, bà N đang bán ở chợ mới.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Trước đây bà L có buôn bán ở chợ cũ. Năm 1996, bà về khu dịch vụ này bán, khi vào thì bà trả tiền cho ông H, phần sạp của bà L đang nằm trên đất của ông T.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị H trình bày:

Bà H mua sạp lại của ông Đỗ Công K, hiện nay phần đất này nằm trên đất của ông T.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Ngô Thị H trình bày:

Trước đây bà H có bán trong khu dịch vụ của ông H. Khi vào bán, bà H có trả 400.000 đồng cho ông H. Phần kiot của bà H nằm trên đất của ông T chỉ ranh.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị P trình bày:

Năm 1997, bà P có vào bán trong chợ cũ. Hiện nay trên đất không còn gì, bà P đang bán ở chợ mới.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Văn L trình bày:

Ông L mua đất của một người tên Nguyễn Thị T có giấy tờ, hiện nay phần kiot này thuộc phần của ông T tranh chấp.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Phạm Thị M trình bày:

Trước đây bà M đi thu tiền dọn vệ sinh và có buôn bán trong chợ cũ, có mua kiot giá 400.000 đồng của ông H.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị T trình bày:

Trước đây mẹ chồng bà T có buôn bán tại chợ cũ, hiện nay mẹ chồng đã chết bà T cũng không có liên quan gì trong vụ án.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Mai Thị T trình bày:

Năm 1996, bà T có buôn bán ở khu dịch vụ. Hiện nay trên đất chỉ còn kiot.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị Kim T trình bày:

Năm 2006, bà T có mua lại 01 sạp để bán nhưng khi có chợ mới thì qua chợ mới bán, hiện nay trên phần đất này không còn gì.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Phạm Thị H trình bày:

Bà H có vào chợ cũ buôn bán năm 1996. Khi vào buôn bán có trả cho ông H 400.000 đồng để lấy sạp buôn bán.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Phạm Thị T trình bày:

Bà T không có ý kiến gì đề nghị Tòa án đưa ra hướng giải quyết vụ án.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Bùi Thị N trình bày:

Trước đây, bà N có ki ốt bán tạp hóa trong chợ nhưng không biết ai đã đập, hiện nay trên đất còn 4 bức tường không còn mái.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị H trình bày:

Bà H có mua kiot của ông H 400.000 đồng và buôn bán vào năm 1996.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Như N trình bày:

Năm 1997, ông N mua lại đất của ông H với giá 7.800.000 đồng. Khi mua bán không có giấy tờ gì, sau đó ông N làm nhà và buôn bán từ đó đến nay.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Bùi Thị Thu N trình bày:

Năm 2005, bà N mới về khu dịch vụ buôn bán. Khi về, bà nhận lại sạp của người khác với giá 1.600.000 đồng. Bà buôn bán đến khi có chợ L mới. Phần đất có sạp của bà N hiện thuộc phần ông T chỉ ranh, chỉ còn tường và nền.

Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:

Thửa đất số 99 tờ bản đồ số 42 xã L trước đây do Công ty cổ phần cao su N quản lý. Ngày 31-01-2008, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã ban hành quyết định số 709/QĐ-UBND về việc thu hồi 7.854.563m² đất tại xã L, huyện M trong đó có thửa đất số 99 và giao toàn bộ diện tích đất này cho UBND huyện M quản lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai. Trong quyết định 709 đã nêu rõ “Ủy ban nhân dân huyện M có trách nhiệm quản lý toàn bộ diện tích đất thu hồi nêu trên và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân theo quy định của pháp luật”.

Đối với 02 gia đình sử dụng đất gồm ông Nguyễn Như N và ông Hoàng Văn P thì Ủy ban nhân dân huyện M có ý kiến: Hộ ông Nguyễn Như N và bà Nguyễn Thị Kim C nhận chuyển nhượng kiot cũ của ông Trần Đăng H vào năm 1997 với số tiền 7.800.000 đồng và làm nhà ở từ đó đến nay; hộ ông Hoàng Văn P và bà Nguyễn Thị H được ông Trần Đăng H cấp cho 01 lô đất chiều ngang 5m làm nhà ở và sử dụng từ đó đến nay.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Lê Đăng K, Phạm Thị T, Phan Duy P, Nguyễn Thị C, Công ty cổ phần cao su N, Trần Đăng V và Trương Thị E, Võ Xuân C và Nguyễn Thị L, Lê Chí L, Nguyễn Thị Bích Y,

Nguyễn Thị N, Lê Văn T, Lê Thị H, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Thu S, Cao Thị Hồng Đ: Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tiến hành tổng đạt Thông báo về các phiên họp công khai việc giao nộp chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt, tại phiên tòa vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê đất”.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê đất giữa ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Ngọc P với ông Trần Đăng H theo “Bản hợp đồng thuê đất làm khu dịch vụ” ngày 07-7-1996.

Giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê đất: Dành cho các đương sự: ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phan Thị L, bà Lê Thị M, bà Đặng Thị H, bà Đặng Thị H, bà Trần Thị Kim N, bà Lê Thị Hồng A, bà Nguyễn Thị Xuân M, bà Trần Thị B, bà Trần Thị H, bà Bùi Thị N, bà Nguyễn Thị Thanh L, bà Ngô Thị H, bà Lê Thị P, bà Phạm Thị M, bà Mai Thị T, bà Phạm Thị H, bà Lê Thị H quyền khởi kiện đối với ông Trần Đăng H để giải quyết bằng một vụ án khác khi có đầy đủ chứng cứ chứng minh quyền khởi kiện để giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05-10-2020, bà Bùi Thị Thu N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07-10-2020, ông Phạm Phước L, ông Hồ Văn N và bà Hồ Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị D; ông Hoàng Ngọc P, bà Lê Thị K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước L, ông Hồ Văn N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào mới.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Thu N, ông Phạm Phước L, ông Hồ Văn N và bà Hồ Thị T nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những đương sự vắng mặt không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Thu N; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Phước L, ông Hồ Văn N và bà Hồ Thị T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Thu N, ông Phạm Phước L, ông Hồ Văn N và bà Hồ Thị T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Bùi Thị Thu N có đơn kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm không có lý do, nên được xem như từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng của đương sự này.

[1.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đầu đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Văn N, Hồ Thị T và Phạm Phước L:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ngày 21-7-2014 (Bl 02-04), đơn khởi kiện ngày 01-3-2015 (Bl 40-42), đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 31-7-2018 (Bl 346) và các lời khai trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hai yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu thứ nhất là chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông Trần Đăng H; yêu cầu thứ hai là buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất hoặc có tài sản trên đất tranh chấp phải di dời nhà cửa, tài sản trên đất để trả lại diện tích đất tranh chấp 720 m² cho các nguyên đơn. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ mới giải quyết yêu cầu thứ nhất, còn yêu cầu thứ hai chưa giải quyết.

Khi tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn, cấp sơ thẩm cũng không giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng này là việc các bên giao trả đất, trả tiền thuê (nếu có) và xử lý tài sản mà bên thuê, bên thuê lại (nếu có) đã đầu tư và xây dựng trên đất thuê ... là không giải quyết triệt để vụ án.

Bản án sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kiện bị đơn ông H để giải quyết hậu quả việc chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa các nguyên đơn và bị đơn là không phù hợp. Bởi vì hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn phải do hai bên này yêu cầu và nguyên đơn đã yêu cầu rồi thì Tòa án phải giải quyết trong cùng vụ án, không thể tách ra vụ án khác. Còn quan hệ giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn ông H là quan hệ thuê lại quyền sử dụng đất hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cấp sơ thẩm chưa làm rõ và chưa giải quyết rõ ràng quyền lợi giữa các bên liên quan.

[2.2] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ mà các nguyên đơn cung cấp gồm bản photocopy “Bản hợp đồng đất làm khu dịch vụ” ngày 08-7-1996 (không có bản chính nhưng đã được bị đơn xác nhận) (Bl 72) và Văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 18-11-2013 (Bl 69), lời khai của các nguyên đơn và lời khai thừa nhận của bị đơn ông H thì có đủ căn cứ để khẳng định việc thỏa thuận thuê diện tích đất 720 m² giữa ông H với các nguyên đơn để làm khu dịch vụ là có thật như cấp sơ thẩm nhận định. Tuy nhiên, vị trí cụ thể phần đất cho thuê ở đâu, có đúng như vị trí các nguyên đơn chỉ ranh hay không thì cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Mặt khác, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông T, bà T, bà A, bà L có lời khai khẳng định phần đất mà họ xây dựng ki ốt bán hàng trong khu dịch vụ thuộc diện tích đất của ông Hoàng Công H chứ không phải đất của các nguyên đơn. Ông Hoàng Công H cũng có văn bản xác nhận có hiến một phần đất để làm khu dịch vụ. Trong sơ đồ khu dịch vụ do bị đơn ông H cung cấp (BL 81) cũng thể hiện một số ki ốt trong khu dịch vụ nằm trong lô đất của ông Hoàng Công H. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa ông Hoàng Công H vào tham gia tố tụng trong vụ án để làm rõ về nguồn gốc đất tranh chấp và xác định trong đất tranh chấp có đất của ông Hoàng Công H hay không, từ đó mới có căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, là có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.3] Tại bản hợp đồng đất làm khu dịch vụ ngày 08-7-1996 (Bl 72), ông Trần Đăng H ký với tư cách là đội trưởng đội 1 Nông trường cao su B. Ông H cũng cung cấp bản photocopy Bản đề nghị do ông Trần Đăng H ký, có ý kiến chỉ đạo của Nông trường cao su B (Bl 79) về việc dời khu dịch vụ về phần đất tranh chấp và giao cho Đội 1 thực hiện. Khu vực đất tranh chấp cũng có nguồn gốc ban đầu là đất của Nông trường giao cho các hộ dân sử dụng (sau này Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất cũng là thu hồi đất của Công ty cao su N). Cấp sơ thẩm có đưa Công ty cao su N vào tham gia tố tụng nhưng lại không xác minh, thu thập chứng cứ tại Công ty này và Nông trường cao su B để xác định việc ông H ký hợp đồng đất làm khu dịch vụ với các nguyên đơn là đại diện cho Công ty (nông trường) hay là việc của cá nhân ông H. Từ đó, mới có căn cứ xác định quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan.

[2.4] Lời khai của ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nhiều điểm mâu thuẫn. Ông H khai sau khi thuê đất của các nguyên đơn thì ông cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuê lại nhưng không có chứng cứ chứng minh. Việc cho thuê lại này cũng không thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và quyền, nghĩa vụ của các bên đối với đất thuê và tài sản trên đất khi hết thời hạn

thuê. Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lại khai họ không thuê đất của ông H mà mua lại phần đất tranh chấp từ ông H hoặc được ông H cấp đất, có thu tiền trước; họ đã xây dựng nhà cửa, ki ốt để ở và kinh doanh buôn bán ổn định từ năm 1996 đến năm 2015 mới dòi về Chợ Mới L. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không điều tra xác minh để làm rõ lời khai này có đúng không? Có việc ông H (hoặc nông trường cao su) bán đất hay cấp đất cho những người buôn bán trong khu dịch vụ hay không? Khoản tiền 4.400.000 đồng mà ông H giao cho các nguyên đơn năm 1996 là tiền của ai? Đây là tiền thuê đất hay tiền bồi thường tài sản, hoa màu để thu hồi khu đất này làm dịch vụ? Vì ông H có cung cấp danh sách các hộ vào buôn bán ở khu dịch vụ và số tiền từng hộ nộp cho ông H, phía sau danh sách này là phần các nguyên đơn ký nhận tiền di dòi tài sản và đền bù hoa màu) chứ không phải là tiền thuê đất (B1 80).

[2.5] Năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 31-01-2008 thu hồi 7.854.563 m² đất tại xã L do Công ty cổ phần Cao su N đang quản lý, giao cho Ủy ban nhân dân huyện M quản lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai, trong đó có thửa 99, tờ bản đồ số 42 xã L đang tranh chấp trong vụ án này. Như vậy, đây không phải là trường hợp thu hồi đất để làm công trình công cộng hay các dự án kinh tế mà là thu hồi đất để giao cho Ủy ban nhân dân huyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân theo quy định của pháp luật. Việc Tòa án công nhận ai là người sử dụng đất hợp pháp trong vụ án này sẽ là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, trên cơ sở tài liệu, chứng cứ thu thập được, cấp sơ thẩm cần đánh giá và kết luận tính hợp pháp của hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn và việc sử dụng đất của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có hợp pháp hay không. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng cần xác minh về việc sử dụng đất của các bên có phù hợp quy hoạch sử dụng đất của địa phương hay không? Trên cơ sở đó mới quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và giải quyết quyền lợi cho các đương sự có liên quan trong vụ án.

[2.6] Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung và khắc phục được, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Phước L và ông Hồ Văn N, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; ông Phạm Phước L và bà Bùi Thị Thu N được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thu N.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Phước L và ông Hồ Văn N;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Phước L, bà Bùi Thị Thu N, ông Hồ Văn N và bà Hồ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Thu N số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008823 ngày 16-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Phạm Phước L số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008837 ngày 20-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29-12-2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS huyện M, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Minh Vỹ