

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 01/2024/DS-GĐT

Ngày 13-3-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
đòi nhà cho thuê

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

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Minh - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Hằng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi nhà cho thuê*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Tập đoàn D.

Địa chỉ: Số 18, đường Láng H, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường S - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức H - Phó Giám đốc Công ty Cổ phần D1 (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2012);

Cư trú tại: 761/11B Trương Công Đ, Phường 9, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Kim V, sinh năm 1953;

Cư trú tại: Số 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

1. Ông Huỳnh Quang Đ, sinh năm 1944;

Cư trú tại: Số 11/11 Phạm Văn N, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Tổng Công ty Cổ phần D2 (P)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Tuấn H1 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức H - Phó Giám đốc Công ty Cổ phần D1 (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2014).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trịnh Văn H2, sinh năm 1947;

Cư trú tại: Số 35C đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Lê Gia L, sinh năm 1959;

Cư trú tại: Số 182/2/6 đường Nguyễn Hữu C, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Ông Đào Văn D, sinh năm 1962;

Cư trú tại: Số 182/2/4 đường Nguyễn Hữu C, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bà Cao Thị L1, sinh năm 1943;

Cư trú tại: Số 112/4 đường Nguyễn Hữu C, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1958;

Cư trú tại: Số 36A đường Tiền C, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Bà Hà Thị H3, sinh năm 1947;

Cư trú tại: Số 527 đường Bình G, phường Nguyễn An N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Bà Đinh Thị H4, sinh năm 1960;

Cư trú tại: Số 1/4 đường Trần Khắc C, Phường 7, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

8. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1967;

Cư trú tại: Số 136 Cô G, Phường 4, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

9. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1959;

Cư trú tại: Số 524/3 đường 30/4, phường Rạch D, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

10. Ông Bùi Quyết C, sinh năm 1947;

Cư trú tại: Tổ 12, ấp Phước H, xã Mỹ X, thị xã Phú M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

11. Ông Mai Văn T1, sinh năm 1953;

Cư trú tại: Số 11/10 Phạm Văn N, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

12. Ông Trần Văn H5, sinh năm 1950;

Cư trú tại: Số 13 Lê Thánh Tông, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

13. Ông Bùi Mạnh H6, sinh năm 1961;

Cư trú tại: Số 213/3/9 Lê Hồng P, Phường 8, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Tập đoàn D (sau đây viết tắt là Tập đoàn D) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tổng Công ty Cổ phần D2 (sau đây viết tắt là P) trình bày:

Nguồn gốc khu đất số 40 đường Tiền C, Phường 9, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Ban đại diện Trung ương Đảng và Chính phủ giao cho Tổng Công ty D4 theo Quyết định số 23/ĐĐCP ngày 01/7/1976 v/v giao Tiền C cho Tổng cục dầu khí với diện tích 11.900m² thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 4, Phường 9, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 15/3/1996, Tổng Giám đốc P 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 Tiền C 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 20m² giáp công trình vệ sinh để tiện sinh hoạt. 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 hạn hợp đồng, hai bên không gia hạn nhưng bà V tiếp tục sử dụng và thanh toán tiền thuê nhà đến ngày 30/4/2005 thì ngưng đến nay.

Ngày 01/5/2005, Tổng công ty D3 ra Quyết định số 1616/QĐ-KHĐT v/v giao quyền quản lý và quyền sử dụng đất Tiền C cho 02 đơn vị: Công ty D4 (PTSC) quản lý sử dụng 4.404,4m² đất; Công ty D2 (P) - Tiền thân của Công ty cổ phần D2 quản lý sử dụng 3.824,8m² (trong đó bao gồm diện tích nhà đất tại 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T mà hiện nay bà Huỳnh Thị Kim V đang sử dụng), phần còn lại 3.628m² do Tập đoàn D quản lý.

Ngày 03/9/2008, P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 599772 của thửa số 68, tờ bản đồ số 16 với diện tích 2.278m² (không bao gồm 114,6m² đất tại số 46/1 đường 30/4 đang tranh chấp).

Nay Tập đoàn D và P yêu cầu bà V trả nhà đất số 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T cho phía Tập đoàn D với lý do đã hết thời hạn cho thuê và bên Tập đoàn D cần lấy lại nhà.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim V trình bày: Nguồn gốc nhà đất số 40 đường Tiền C (nay là số 46/1 đường 30/4), phường Thắng N, thành phố Vũng T do bà V nhận chuyển nhượng từ bà Hứa Thị D1 năm 1988, diện tích 300m². 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 (cán bộ của Công ty D3), thực hiện chủ trương của Công ty đã tiến hành đổi nhà đất. Theo đó, bà V lấy căn nhà 43 Tiền C, Công ty lấy 200m² đất phía sau của bà V, nên diện tích đất của bà V còn lại khoảng 100m², bà V tiếp tục sử dụng (nay là nhà đất số 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T).

Bà V thừa nhận ngày 01/02/2002, bà V và Cửa hàng ăn uống số 01 do bà Hà Thị H3 (Cửa hàng trưởng) lập Hợp đồng thuê phòng ngang 3,4m để kinh doanh phở liệu. Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/02/2002 đến ngày 31/12/2002. Hết hạn 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 số 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T là 02 căn khác nhau. Do đó, Tập đoàn D kiện đòi bà V trả nhà đất số 46/1 đường 30/4 là không có cơ sở.

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 số D đường C cho bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quang Đ trình bày: Ông không tham gia giao dịch liên quan đến nhà đất số 46/1 đường 30/4; mọi giao dịch do bà V thực hiện. Ông không có quyền lợi, yêu cầu gì liên quan đến nhà đất trên, 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 D từ tháng 02/1977 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 số 46/1 đường 30/4 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 C-Xí nghiệp D, 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 Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai. Năm 1994, sau khi thỏa thuận hoán đổi đất như trên, bà V đưa cho ông H2 Giấy chứng nhận 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 chính của bà V. Năm 2009, ông H2 mới tìm thấy Giấy chứng nhận 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 quyền sử dụng đất theo quy định đối với thửa đất tại 46/1 đường 30/4. Ông H2 xác định thửa đất tại số 46/1 đường 30/4 do bà V mua đã được Ủy ban nhân dân phường cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai từ năm 1993.

2. Ông *Lê Gia L* trình bày: Ông là bộ đội, vào Vũng Tàu từ năm 1979, năm 1983 ông ra quân làm nghề xây dựng. Khoảng năm 1989-1990, ông nhận xây dựng nhà số 46/1 đường 30/4 cho bà V làm nơi ở, kinh doanh buôn 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 (Giám đốc Xí nghiệp D) có hợp đồng với ông L sửa chữa căn nhà của Cửa hàng ăn uống số 01 do 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 46/1 đường 30/4, còn nhà bà H3 cho bà V thuê mang số 01 Lê Quang Đ.

3. Ông *Đào Văn D* trình bày: Ông làm công an khu vực Cảng dầu khí từ năm 1983 đến tháng 4/1998. Trước năm 1990, khu vực Ngã Ba Tiền C (nay là ngã ba đường 30/4 và Lê Quang Đ) là khu vực đất trống. Năm 1990, bà V xây dựng 01 căn nhà mà địa chỉ hiện nay là số 46/1 đường 30/4 làm địa điểm buôn bán ăn uống gọi là “Câu lạc bộ Thủy thủ”. Ngoài căn nhà của bà V tại số 46/1 đường 30/4 thì bà V còn thuê căn nhà khác của Xí nghiệp D 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 D căn nhà nào khác không thì ông D không biết.

4. Bà Cao Thị L1 trình bày: Bà 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 L1 buôn bán tại số 36 Tiền C (số cũ). Năm 1989-1990, bà L1 thấy bà V xây nhà tại số 46/1 đường 30/4 kinh doanh quán ăn. Kích thước và hiện trạng nhà đến nay không thay đổi.

5. Bà Đặng Thị Y trình bày: Bà vào Vũng Tàu từ năm 1990 ở tại số 36A Tiền C. Năm 1990, bà Y đã thấy bà Huỳnh Thị Kim V xây xong nhà tại số 46/1 đường 30/4 kinh doanh quán ăn uống. Bà Y bỏ mối 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 làm việc tại Công ty D3, 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 T (thuộc Xí nghiệp Dịch vụ hàng hóa). Ngày 01/02/2002, Cửa hàng ăn uống số 01 (thuộc Tổng Công ty P) 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 1.270.000 đồng/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 Đ1 thuê 01 căn nhà bên trái. Sau năm 1994, Cửa hàng lấy lại căn này làm văn phòng. Khi ông Đ1 đi viện về không có chỗ ở, bà H3 bàn với chị em trong cửa hàng xây căn phòng phía sau cho ông Đ1 ở và kinh doanh phía trước. Một thời gian sau, ông Đ1 để cho bà V kinh doanh bán bia, 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 chuyển về làm việc tại Cửa hàng ăn uống do bà H3 phụ trách. Trong thời gian này, Xí nghiệp khoán cho Cửa hàng tự hạch toán kinh doanh nên bà H3 làm Hợp đồng cho bà V thuê nhà, giá bà H3 thuê 1.270.000 đồng/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 chuyển về làm việc tại Cửa hàng ăn uống do 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 Đ2 thuê và sửa

chứa để bán hàng phở. Từ đó đến nay, gia đình ông Đ1 vẫn ở đó. Theo bà O nhà đất đó của Xí nghiệp còn nguồn gốc do ai mua bán thế nào bà O không biết.

9. Bà *Phạm Thị T* trình bày: Năm 1986, bà làm việc tại Xí nghiệp D. Năm 1989, bà T được phân công làm kế toán của Cửa hàng ăn uống số 1 do bà Hà Thị H3 làm Cửa hàng trưởng. Bà H3 cùng chị em cửa hàng cho bà 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 1.200.000 đồng/tháng. Đến tháng 5/2005 bà V không nộp tiền thuê nhà nữa và nói rằng đất này bà V đã mua.

10. Ông *Bùi Quyết C* trình bày: Ông giữ chức Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Vũng T từ năm 1990 đến năm 1995. Ông xác nhận ông là người ký vào Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 1032/P9/ĐKRĐ cho bà Huỳnh Thị Kim V. Quy trình cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất như sau: Ông Võ H7 (cán bộ nhà đất) khi kiểm tra hợp lý, hợp lệ trình lên ông 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 V cũng do ông 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, Tòa án nhân dân thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu của Tập đoàn D và Yêu cầu độc lập của Tổng Công ty Cổ phần D3 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 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích là 114,6m², thuộc thửa số 2+18, tờ bản đồ số 14+16; có tứ cận: phía Đông Bắc giáp đất của P, phía Tây Nam giáp đường Lê Quang Đ, phía Đông Nam giáp đất của P, phía Tây Bắc giáp đất của P cho Tập đoàn D.

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

Ghi nhận Tổng Công ty Cổ phần D2 có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho bà Huỳnh Thị Kim V với số tiền là 64.720.000 đồng. Tập đoàn D 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 số 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 114,6m², 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 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 14/5/2007).

Ngày 22/5/2019, bà Huỳnh Thị Kim V có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 69/2020/DS-PT ngày 09/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định (tóm tắt):

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

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

1. Chấp nhận yêu cầu của Tập đoàn D và Yêu cầu độc lập của Tổng Công ty Cổ phần D2 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 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích là 114,6m², thuộc thửa số 2+18, tờ bản đồ số 15+16; có tứ cận: phía Đông Bắc giáp đất của P, phía Tây Nam giáp đường Lê Quang Đ, phía Đông Nam giáp đất của P, phía Tây Bắc giáp đất của P cho Tập đoàn D.

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

Tập đoàn D2 có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho bà Huỳnh Thị Kim V với số tiền là 572.779.000 đồng. Tập đoàn D 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 số 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 114,6m², 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 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 14/5/2007).

Bà Huỳnh Thị Kim V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 171/QĐ-VKS-DS ngày 25/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm và hủy Bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 305/2022/DS-GĐT ngày 05/12/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận kháng nghị số 171/QĐ-VKS-DS ngày 25/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 69/2020/DS-PT ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau đó, bà V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/QĐ-VKS-DS ngày 27/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Quyết định giám đốc thẩm số 305/2022/DS-GĐT ngày 05/12/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 69/2020/DS-PT ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tập đoàn D và bà V tranh chấp nhà đất tại 46/1 đường 30/4, phường Thắng N, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích đo đạc thực tế là 114,6m², thuộc thửa đất 2+18, tờ bản đồ số 15+16; hiện do bà V quản lý, sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Tập đoàn D và P cho rằng nhà đất tranh chấp thuộc thửa đất 75, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.900m² đã được Ủy ban nhân dân Phường 9 cấp Giấy chứng

nhận đã đăng ký ruộng đất số 943/P9/ĐKRĐ cho P. Nguồn gốc thửa đất số 75 này thuộc khu đất 40 Tiền C, được giao cho Tập đoàn D từ năm 1976. Vị trí nhà đất tranh chấp trước đây là số 40 Tiền C do bà V thuê của Tập đoàn D nhưng đến nay không trả.

Bị đơn là bà V cho rằng nhà đất tranh chấp có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ bà Hứa Thị D1 từ năm 1988, đã được Ủy ban nhân dân Phường 9 cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 1032/P9/ĐKRĐ ngày 17/5/1992 tại thửa số 115, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m², loại đất T. Bà V yêu cầu công nhận quyền sử dụng nhà đất tranh chấp cho bà.

[3] Về khu đất số 40 Tiền C: Tại Quyết định số 23/ĐDCP ngày 01/7/1976 của Ban đại diện Trung ương Đảng và Chính phủ có nội dung: “...*Bộ bàn giao khu vực Tiền C (kể cả đất đai, nhà cửa và các công trình cố định diện tích khoảng 6ha, số A, Quốc lộ A) cho Tổng cục dầu khí và Tổng cục Thủy sản. Bộ sẽ giữ lại khu vực Hải thuyền để làm bến cảng phục vụ cho công tác của Hải quân (xem sơ đồ)... T4 khu vực nửa phía Nam của Tiền C, từ Cầu tàu chính đến hết khu vực tiền cảng...*”. Ngày 20/11/1976 Phủ Thủ tướng ban hành Văn bản số 3856/VP3 v/v cấp đất xây dựng ở Vũng Tàu theo Quyết định số 23 nêu trên cho “...*Tổng cục dầu mỏ và khí đốt 35,3ha....(Ranh giới cấp đất xác định trên bản đồ kèm theo)*... ”.

Tại Quyết định số 18/PTSC-KH ngày 15/3/1995 của Giám đốc Công ty dịch vụ kỹ thuật dầu khí (trực thuộc Tổng Công ty D3) thể hiện giao lại khu nhà số 40 Tiền C cho Xí nghiệp Cung ứng Vật tư hàng hóa để “*kinh doanh dịch vụ ăn uống phục vụ Công nhân viên tại khu vực cảng*”. Năm 1997, các Xí nghiệp làm dịch vụ đời sống sinh hoạt của Tổng Công ty D3 được hợp nhất thành đơn vị trực thuộc Tổng Công ty dịch vụ du lịch dầu khí (là thành viên của Tổng Công ty D3).

Theo Quyết định số 16161/QĐ-KHĐT ngày 01/5/2005 của Tổng Công ty D3 thì khu đất Tiền C dầu khí được giao quyền quản lý và sử dụng cho: Công ty dịch vụ Kỹ thuật dầu khí (PTSC) 4.404,4m²; Công ty dịch vụ du lịch dầu khí 3.824,8m² đất (có họa đồ xác định diện tích và ranh giới đất); phần còn lại 3.628m² do Tập đoàn D quản lý.

[4] Theo Bản đồ giải thửa được Ban quản lý đất đai duyệt ngày 07/12/1991 thể hiện thửa đất số 75, diện tích 11.900m² bao gồm toàn bộ góc đường Quốc lộ 51 (nay là đường 30/4) và đường Tiền C (nay là đường Lê Quang Đ), kéo dài đến đường Phạm Văn N. Bản đồ địa chính khu tập thể Tiền C thuộc Công ty Dịch vụ kỹ thuật dầu khí PTSC (diện tích 10.996,3m²) được Sở địa chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 08/2/1996 thể hiện các công trình kiến trúc liền kề của các đơn vị thuộc Tập đoàn D nằm ở góc đường Quốc lộ 51 và đường Tiền C. Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 14/5/2007 thể hiện phần đất đang tranh chấp có vị trí: Các phía Đông Bắc, Đông Nam và Tây Bắc đều giáp đất của P, phía Tây Nam giáp đường

Lê Quang Đ. Đối chiếu các tài liệu nêu trên thấy rằng, phần nhà đất đang tranh chấp có 3 mặt nằm lọt trong phần đất thuộc thửa số 75 và chỉ có 1 mặt còn lại giáp mặt đường.

[5] Tài liệu xác minh tại Ủy ban nhân dân phường I thể hiện: Vị trí thửa đất tranh chấp tại số 46/1 đường 30/4, phường Thắng N thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 04, Phường 9 cũ. Thửa 75 do Công ty dịch vụ dầu khí kê khai trên hồ sơ địa chính từ năm 1990, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 943/P9/ĐKRĐ vào tháng 8/1990 với diện tích 11.900m² (trong đó bao gồm cả phần diện tích nhà 46/1 đường 30/4 mới do bà V đang sử dụng). Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác định theo Sổ địa chính thửa đất 75 do Công ty dịch vụ dầu khí đăng ký, kê khai, thuộc tờ bản đồ số 4, diện tích 11.900m². Mặt khác, tại Điểm 5 mục A Báo cáo v/v kiểm tra sử dụng đất của Công ty dịch vụ dầu khí do Đoàn thanh tra sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu năm 1992 nêu: *Khu tập thể PSC Tiền C diện tích 11.900m², số thửa 75 tờ số 4 địa chính Phường I, hiện trạng có 01 xí nghiệp vận tải, có 1 khu nhà tập thể cho CBCNV của xí nghiệp, đơn vị sử dụng hết đất.* Năm 2008, P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 68 (một phần của thửa đất 75 cũ) diện tích 2.278m², trong đó, thể hiện thửa đất này bao gồm toàn bộ góc đường 30/4 và đường Lê Quang Đ (trừ phần đất đang tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai).

Thấy rằng, theo Quyết định số 23/ĐĐCP ngày 01/7/1976 thì có sơ đồ khu đất Tiền C giao cho Tổng cục dầu khí và Tổng cục Thủy sản nhưng hồ sơ vụ án không thể hiện có tài liệu này. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày không cung cấp được tài liệu là sơ đồ thể hiện cụ thể diện tích, hình dạng, tứ cận phần đất được giao cho Tổng cục dầu khí kèm theo Quyết định này. Thực tế, tại các tài liệu nêu trên đều thể hiện khu đất 40 Tiền C do các đơn vị thuộc Tập đoàn D quản lý, sử dụng và năm 2008 P cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu trên. Vì vậy, Kháng nghị đặt vấn đề cần xác định “*Diện tích đất tranh chấp có thuộc khu đất được giao cho Tập đoàn D không?*” là không phù hợp. Đồng thời, Tòa án các cấp không chỉ căn cứ vào bản đồ giải thửa năm 1991 mà còn căn cứ vào các tài liệu khác như nêu trên làm cơ sở giải quyết vụ án nên Kháng nghị nêu Tòa án chỉ căn cứ vào tài liệu năm 1991 để xác định đất tranh chấp nằm trong diện tích 11.900m² là không đúng.

[6] Về vấn đề thu hồi, bồi thường đất: Theo Quyết định số 23/ĐĐCP ngày 01/7/1976 của Ban đại diện Trung ương Đảng và Chính phủ thì toàn bộ đất đai nhà cửa trong khu vực diện tích 6ha, số 115 Quốc lộ 15 là đất quân đội (do Bộ quản lý) phải bàn giao cho Tổng cục Dầu khí và Tổng cục Thủy sản. Do đó, việc *xác minh làm rõ sau khi có Quyết định số 23 năm 1976 thì việc giải tỏa, thu hồi đất và bồi thường cho các hộ dân đang sinh sống trên đất được thực hiện như thế*

nào như Kháng nghị nêu là không cần thiết. Mặt khác, tại Công văn số 588/BBT ngày 27/11/2009 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng - Ủy ban nhân dân thành phố Vũng T thể hiện Công ty dịch vụ dầu khí có đất bị thu hồi thuộc công trình cải tạo, nâng cấp đường 30/4, đất của Nhà nước quản lý nên không được bồi thường về đất. Không có hộ nào có tên Hứa Thị D1 và Huỳnh Thị Kim V được bồi thường, hỗ trợ, phần đất tranh chấp không thuộc dự án cải tạo, nâng cấp đường 30/4. Công văn số 590/CV-UBND ngày 28/8/2007 của Ủy ban nhân dân phường I nêu từ trước đến nay Ủy ban nhân dân phường chưa lập thủ tục thu hồi đất của bà V lần nào.

[7] Về các Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất

Kháng nghị cho rằng phần đất cấp cho P và phần đất bà V sử dụng là 2 thửa đất được đăng ký và sử dụng độc lập.

Hồ sơ vụ án đề cập đến 03 Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất, cụ thể: (1) Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 943/ĐKRĐ do Ủy ban nhân dân Phường 9, đặc khu Vũng T - Côn Đ cấp tháng 8/1990 cho Công ty dịch vụ dầu khí. (2) Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 944B.P9/ĐKRĐ do Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Vũng T cấp ngày 11/3/1992 cho Công ty dịch vụ dầu khí Vũng T (PSC), diện tích 345.005m², các thửa 3,45,87,44,43,89,88,90 (tờ bản đồ số 4) và thửa 01 (tờ bản đồ số 5); đóng dấu của Ủy ban nhân dân Phường 9 thuộc thành phố Vũng T. (3) Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 1032/P9/ĐKRĐ ngày 17/5/1992 mang tên bà V thể hiện thửa 115, diện tích 300m², mua của bà Hứa Thị D1 năm 1988; đóng dấu của Ủy ban nhân dân Phường 9, Đặc khu Vũng T - Côn Đ.

Tại Công văn số 590/CV-UBND ngày 28/8/2007 của Ủy ban nhân dân phường Thắng N xác định: Căn cứ theo hồ sơ lưu trữ tại Phường 9 trước đây và nay là phường Thắng N thì từ tháng 8/1986 (kể từ khi chia tách phường Thắng N 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 D1. Đồng thời, Biên bản xác minh do Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng T lập ngày 23/8/2023 có nội dung Ủy ban nhân dân phường 9 không có bất cứ thông tin gì liên quan đến việc kê khai, đăng ký sử dụng đất hay việc bà D1 sang nhượng, chuyển nhượng đất trên địa bàn phường cho người khác. Xác minh Ủy ban nhân dân Phường 9 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V đều thể hiện: Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 1032/P9/ĐKRĐ không thể hiện vị trí giải thửa trong tờ bản đồ địa chính số 4 và cũng không có sơ đồ vị trí đất. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cũng xác định trong khu vực Phường 9 bà V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất là thửa đất số 24 và thửa đất số 40, tuy nhiên thửa đất số 115 không có trong bộ hồ sơ địa chính và không có sơ đồ vị trí

thửa đất nên không có cơ sở xác định thửa đất 115 theo Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất có trùng với 02 lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không và không xác định được thửa đất đã nộp thuế hàng năm.

Ngoài ra, tại Biên bản làm việc về việc xác minh, thu thập chứng cứ ngày 25/7/2023 do Viện kiểm sát nhân dân tối cao lập có nội dung: Tại Ủy ban nhân dân phường Thắng N có 02 Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất cùng số 1032: Giấy cấp cho ông Huỳnh Văn T3 ngày 10/5/1992 thửa 86 tờ bản đồ 04 diện tích 600m², đất Q và giấy cấp cho bà V ngày 17/5/1992 thửa số 115 diện tích 300m², đất T, Ủy ban nhân dân phường chưa xác định được giấy nào là đúng.

Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất của bà V ngày 17/5/1992 được đóng dấu của Ủy ban nhân dân phường 9 thuộc Đặc khu Vũng T - Côn Đ, về vấn đề này, Ủy ban nhân dân Phường 9 và người làm chứng là ông Bùi Quyết C (nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 9) giải thích do cán bộ địa chính sử dụng mẫu đóng dấu sẵn từ trước khi đổi con dấu mới. Tuy nhiên, xác minh tại Phòng quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện Ủy ban nhân dân Phường 9 nhận con dấu mới (xác định thuộc thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) từ ngày 28/11/1991 (06 tháng trước khi bà V được cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất). Đồng thời, Giấy đăng ký ruộng đất số 944B do Ủy ban nhân dân Phường 9 cấp cho Công ty dịch vụ dầu khí ngày 11/3/1992 đã được đóng dấu mới. Như vậy, có sự không phù hợp giữa tài liệu bà V cung cấp và xác minh tại cơ quan có thẩm quyền cũng như với tài liệu khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bà V cung cấp xác nhận cư trú đề ngày 12/7/2005 và biên lai thể hiện việc nộp thuế từ năm 1999 đến năm 2006 (nộp gộp 2 lần: từ năm 1999 đến năm 2005 và năm 2006). Tuy nhiên, xét thấy đây chỉ là xác nhận của ông Bùi Mạnh H6 (nguyên là Trưởng Công an phường), không có tài liệu của cơ quan công an thể hiện rõ việc bà V có cư trú tại nhà đất tranh chấp từ năm 1990. Bà V nộp thuế cho diện tích 300m², mâu thuẫn với lời khai của bà V là thực tế từ năm 1994 bà đã chỉ sử dụng diện tích hơn 100m²; tại Phường 9 bà V sử dụng 2 thửa đất khác nên không xác định nộp thuế đất cho thửa nào.

[9] Như vậy, bà V không cung cấp được tài liệu chứng minh nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ bà D1 và các hồ sơ lưu trữ không thể hiện việc sử dụng đất của bà D1 tại Phường 9 cũ. Giấy đăng ký mang tên bà V thể hiện diện tích 300m², nhưng đo đạc thực tế phần đất bà V đang sử dụng chỉ có 114m². Về sự chênh lệch diện tích này bà V và ông H2 giải thích do việc thu hồi và đổi đất nhưng không có tài liệu chứng minh. Trong khi đó, tại Biên bản xác minh của Viện kiểm sát nhân dân tối cao thể hiện nguyên đơn xác định ông H2 là nhân viên của Công ty được giao thu tiền điện nước, không được giao nhiệm vụ liên quan đến việc quản lý đất đai của Công ty. Về Sổ đăng ký ruộng đất năm 1990 của Ủy ban nhân dân Phường 9 thể hiện: Số thứ tự 1031 ghi Xí nghiệp liên doanh dầu

khí V, diện tích 658.050m²; số thứ tự 1032 ghi bà V thừa 115 diện tích 300m². Căn cứ xác minh tại cơ quan nhà nước quản lý đất đai có thẩm quyền thì thửa đất số 115 (do bà V đăng ký) không có trong hồ sơ địa chính, không có sơ đồ vị trí nên có thể xác định thửa đất này không tồn tại trên thực tế. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân phường I cũng xác định vị trí phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 Ủy ban nhân dân Phường 9 đã được P đăng ký năm 1990. Do đó, kháng nghị cho rằng đất cấp cho P và bà V sử dụng là 2 thửa đất được đăng ký và sử dụng độc lập là không đúng; Tòa án các cấp xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở.

[10] Về các hợp đồng thuê và việc bà V sửa chữa nhà tranh chấp

Hồ sơ vụ án thể hiện có 03 hợp đồng: (1) Hợp đồng ký ngày 01/8/2008, thuê 01 gian nhà để kinh doanh ăn uống, thời hạn đến 30/11/2002, thể hiện tên chị Huỳnh Thị H8 (con bà V) nhưng bà V thừa nhận chữ ký bên thuê là của bà; (2) Hợp đồng ngày 01/2/2002 chị H8 ký với bà H3 thuê căn nhà trệt ngang 3m, hạn đến 31/12/2002; (3) Hợp đồng 01/2/2002 bà V ký với bà H3 thuê một phần mặt bằng với diện tích một gian nhà trệt mặt tiền 3,4m, giá 1.275.00đ/tháng để kinh doanh gỗ phế liệu, thời hạn đến ngày 31/12/2002.

Đối với hợp đồng (1), (2), nguyên đơn và bị đơn thừa nhận đều đã chấm dứt và trả lại mặt bằng, không có biên bản thanh lý; đối với hợp đồng (3): nguyên đơn cho rằng chính là nhà đang tranh chấp, bị đơn cho rằng nhà tranh chấp mặt tiền 5m, còn hợp đồng thể hiện mặt tiền 3,4m.

Vụ án có 13 người làm chứng với lời khai đứng về 2 phía (nguyên đơn và bị đơn), trong đó việc xác định nhà đất tranh chấp có phải căn bà V thuê của D4 (P) hay không thì những người này có lời khai mâu thuẫn nhau nên không có cơ sở căn cứ vào những lời khai này để xem xét giải quyết vụ án.

Bà V không cung cấp được tài liệu chứng minh đã trả nhà thuê 3,4m mặt tiền cho nguyên đơn. Trong khi đó, nguyên đơn cung cấp các phiếu thu tiền nhà thể hiện bà V trả tiền thuê nhà hàng tháng cho Tập đoàn D đến tháng 4/2005, có chữ ký người nộp tiền tên bà V. Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 21/7/2007 do Ủy ban nhân dân phường 9 lập, bà V trình bày “...Tôi có hợp đồng thuê với chị H3 nhiều căn nhà tại khu vực 40 Tiền C do chị H3 quản lý. Tất cả những căn nhà có ký hợp đồng tôi đã trả hết từ năm 2002 riêng căn phòng 20m² cách mặt đường Tiền C 12m.....tôi vẫn đóng tiền căn phòng đó cho đến tháng 4/2005...”. Lời khai này của bà V phù hợp với tài liệu phiếu thu tiền nhà do nguyên đơn cung cấp. Như vậy, đối với căn nhà mặt tiền 3,4m theo Hợp đồng (3) thì ngày hết hạn hợp đồng là ngày 31/12/2002 nhưng sau đó 2 bên không ký tiếp hợp đồng thuê nhà, bà V vẫn trả tiền thuê hàng tháng đến thời điểm xảy ra tranh chấp (tháng 4/2005). Do đó, Tòa án các cấp xác định bà V thuê nhà của Tập đoàn D chưa trả là có cơ sở.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án thể hiện, tháng 5/2000 (trước thời điểm bà V ký các hợp đồng thuê nhà) bà V có đơn gửi Ban Giám đốc xí nghiệp cung ứng vật tư hàng hóa để xin sửa lại mái nhà. Tháng 4/2012 nguyên đơn có “Đơn cấp báo” nêu nội dung tháng 6/2011 bà V đã đập bỏ ngôi nhà tranh chấp và xây ngôi nhà mới nguyên đơn đã có đơn, nay bị đơn muốn chuyển nhượng nhà đất. Sau đó, tháng 4/2015 nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm thay đổi hiện trạng nhà tranh chấp do bà V đập bỏ ngôi nhà tranh chấp và xây nhà cấp 4 mới. Như vậy, từ khi xảy ra tranh chấp, khi bà V có hành vi thay đổi hiện trạng nhà tranh chấp, nguyên đơn đã có đơn đề nghị. Kháng nghị nhận định nếu nhà đất tranh chấp chính là nhà bà V thuê chưa trả thì khi bà V sửa chữa nhà Công ty không có ý kiến là không phù hợp với tài liệu trong hồ sơ vụ án.

Theo bản đồ địa chính khu tập thể có xác nhận của Sở địa chính ngày 08/2/1996 thể hiện 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. Như vậy, bản đồ này thể hiện năm 1996 nhà xe đã tồn tại, không phải 2002 nhà xe mới được chuyển ra vị trí giáp nhà đất tranh chấp. Ngoài ra, vị trí nhà để xe giáp phần đất tranh chấp còn thể hiện tại đơn của bà V ngày 15/5/2000 xin sửa chữa và nâng mái nhà để tránh nước mưa từ mái của hai nhà bên (nhà để xe và cửa hàng) hai bên đổ xuống. Tại đơn ngày 24/2/2002 của bà V đề nghị tính lại tiền thuê mặt bằng có nêu *“mặt bằng của tôi thuê chỉ có 3,4m nhưng do 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..”*. Đồng thời, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện nhà đất tranh chấp là nhà cấp 3, 01 lầu 1 trệt được sửa chữa năm 2006-2007. Do đó, có cơ sở xác định nhà bà V thuê giáp ranh nhà xe và trong thời gian thuê bà V có coi nói, sau đó sửa chữa thay đổi hiện trạng nhà thuê. Tòa án các cấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nhà cho thuê là có căn cứ. Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao chỉ trích dẫn lời khai của các nhân chứng phía bị đơn, bỏ qua tài liệu, chứng cứ và lời khai khác của nhân chứng khác là chưa đúng quy định tại Điều 108 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 1 Điều 343 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/QĐ-VKS-DS ngày 27/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Giữ nguyên Quyết định giám đốc thẩm số 305/2022/DS-GĐT ngày 05/12/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi nhà cho thuê” giữa nguyên đơn là Tập đoàn D với bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Cục THA dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học;
- Trung tâm tư liệu-thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, hồ sơ vụ án, Vụ GDKT II (02 b).

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

Lê Văn Minh