TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 172/2024/DS-PT
Ngày 21-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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: Bà Đào Thị Huệ
Bà Nguyễn Thị Quang

- 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 122/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2024, Thông báo về việc dời ngày xét xử phúc thẩm số 08/2024/TB-TA ngày 24 tháng 5 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 197/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 66/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 119/2024/TB-TA ngày 07 tháng 8 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 133/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Khắc L, sinh năm 1934.

Địa chỉ: A đường số A, khu phố E, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim Đ, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Số E khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

Ông Nguyễn Bá Đ1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ D, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 22-5-2023 (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Cao Cơ T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: A, đường N, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

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

1. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1961 (có mặt)
2. Bà Cao Diệu A, sinh năm 1986 (có mặt)
3. Bà Cao Diệu N, sinh năm 1989 (có mặt)
4. Ông Cao Diệu Kim L1, sinh năm 1993 (có mặt)
5. Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1989 (có mặt)

Cùng địa chỉ: A 2/15, đường N, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Bà Lưu Kim P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 4 V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7. Ông Lưu Ngọc Đ2, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 3 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

8. Ông Lưu Ngọc S, sinh năm 1954.

Địa chỉ: C V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

9. Bà Lưu Kim N1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: C V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông Đ2, ông S và bà N1:

Ông Nguyễn Bá Đ1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ D, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 04-6-2024 (có mặt).

- *Người làm chứng*: Bà Văn Thị N2 (N3), sinh năm 1958.

Địa chỉ: Thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Cao Cơ T - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Khắc L và bà Nguyễn Thị Kim Đ (do ông Nguyễn Bá Đ1 đại diện) trình bày:

Lúc sinh thời, từ trước năm 1997, chị ruột bà L, bà Đ là bà Nguyễn Thị V có cho ông Cao Cơ T thuê một căn nhà phố (nay là số nhà A khu phố H, thị trấn P) tọa lạc trên thửa đất 226, tờ bản đồ số 28 (mới là thửa 293, tờ bản đồ số 88) thị trấn P, huyện Đ. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24-7-2001 cho bà V. Tuy nhiên, việc thuê nhà hai bên không làm hợp đồng, chỉ nói miệng. Năm 1996, do ông T không trả tiền thuê nhà, cũng như không trả lại nhà thuê nên bà V có khởi kiện đòi lại nhà cho thuê. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 75/QĐHGT ngày 24-7-1997, Tòa án nhân dân huyện L đã công nhận cho ông Cao Cơ T được thuê trong năm 1997, tiền thuê nhà là 50.000 đồng.

Hàng năm, ông T đóng tiền thuê nhà cho bà N2 (là cháu bà V), do bà V ở xa nên bà N2 thu dùm. Tuy nhiên, từ khi bà V chết năm 2012 cho đến nay (theo đó hợp đồng thuê nhà bằng miệng cũng chấm dứt hiệu lực theo quy định của pháp luật), chị em nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông T và vợ con ông trả lại nhà thuê để chị em nguyên đơn quản lý di sản thừa kế của bà V nhưng ông T không chịu giao trả. Bà V chết không để lại di chúc. Bà V không có chồng con, cha mẹ đều đã chết nên chị em nguyên đơn là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà V. Nên theo quy định của pháp luật, chị em nguyên đơn có quyền đòi lại và quản lý di sản thừa kế của bà V.

Vì vậy, nguyên đơn bà L, bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà số A, đường N, Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trên thửa đất số 226 tờ bản đồ 28, thị trấn P (nay là thửa 293, tờ bản đồ 88) thị trấn P giữa bà Nguyễn Thị V và ông Cao Cơ T; buộc các ông, bà Cao Cơ T, Phạm Thị T1, Cao Diệu A, Cao Diệu N, Cao Diệu Kim L1, Nguyễn Tấn K phải giao lại nhà thuê cho bà L, bà Đ quản lý di sản thừa kế của bà V.

Bị đơn ông Cao Cơ T trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Năm 1930, ông nội của ông T tên Cao G có thuê 2 căn phố, chủ phố (không biết tên) làm việc cho P1. Đến khi đình chiến, ông chủ phố đi định cư ở Pháp và giao lại 02 căn phố cho ông nội ông T và có thỏa thuận tình cảm giữa ông nội ông T và ông chủ phố về việc ông nội ông T cho má vợ ông chủ phố là bà H tiền ăn trầu cau cho đến khi bà H qua đời (không nhớ thời gian). Hai gia đình ông Cao Cơ T và bà Cao Cơ T2 sống ổn định từ đó đến nay và đóng thuế nhà đất cho nhà nước đầy đủ. Khi bà H chết, bà Văn Thị N2 mời các hộ gia đình (5 hộ) đến để làm hợp đồng thuê nhà, 2 hộ gia đình ông T và bà T2 không đồng ý hợp đồng thuê nhà, vì đã có sự thỏa thuận giữa ông nội ông T và chủ phố đã giao nhà lại cho ông nội ông T.

Năm 1996, bà N2 làm đơn thưa gia đình ông T đến Ủy ban nhân dân xã nhưng không giải quyết được. Sau đó, bà N2 lại đưa lên Tòa án huyện giải quyết. Hai gia đình không đồng ý trả nhà cho thuê, nhưng quyết định của Tòa án buộc phải trả lại nhà nên hai gia đình không đồng ý thi hành án. Đến năm 1998, có diễn tập chiến dịch A2 có mời 2 gia đình ra ban ấp H để giải quyết, có đội thi hành án huyện L, thanh tra huyện L, bà Văn Thị N2 và bà Lâm Thị C là con bà H, bà N2 và bà C nói gia đình ông T có đưa tiền rồi, thực chất là gia đình ông T không có đưa tiền. Sau khi nghe nói như vậy thì Đội thi hành án và Thanh tra huyện cho các bên về, Thanh tra huyện L có nói là Tòa án đã xử sai.

Nguyên đơn yêu cầu trả nhà, ông T không đồng ý vì gia đình đã ở ổn định, ông nội của ông T đã ở từ trước năm 1930, ông T đã ở từ khi sinh ra từ năm 1963 đến nay và ông T đóng thuế đất cho nhà nước được 25 năm. Như vậy, gia đình ông T đã ở được 93 năm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Diệu A trình bày:

Bà Diệu A đồng ý với ý kiến của ông T. Về nguồn gốc nhà đất giống như ông T trình bày. Khi Tòa án thụ lý vụ án thì gia đình bà A mới biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Gia đình bà A không đồng ý với Quyết định số 75/QĐHGT ngày 24-7-1997 của Tòa án nhân dân huyện L. Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Nguyễn Thị V có đúng không? Việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ bà V là cấp cho ai, cấp có đúng mục đích sử dụng, hiện trạng hay không? Cấp 300 m^2 đất ở có đúng không? Gia đình bà A không biết bà V là ai, bà V sử dụng đất từ khi nào?

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Diệu N và ông Nguyễn Tấn K trình bày:

Bà N và ông K đồng ý với ý kiến của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đối với số nhà A, đường N, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trên một phần thửa đất số 293 (Thửa cũ 226), tờ bản đồ 88 (Tờ cũ 28), thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Thị V và ông Cao Cơ T; buộc các ông bà Cao Cơ T, Phạm Thị T1, Cao Diệu A, Cao Diệu N, Cao Diệu Kim L1, Nguyễn Tấn K phải giao lại nhà thuê cho bà L, bà Đ quản lý di sản thừa kế của bà V.

2. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đối với số nhà A, đường N, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trên một phần thửa đất số 293 (thửa cũ 226), tờ bản đồ 88 (cũ 28), thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Thị V và ông Cao Cơ T.

3. Buộc ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K phải giao lại nhà thuê có diện tích 58,7 m^2 và diện tích đất 58,7 m^2 tại số nhà A, đường N, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc một phần thửa đất số 293 (thửa cũ 226), tờ bản đồ 88 (tờ cũ 28), thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ (theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16-8-2023).

Phần diện tích nhà 58,7 m^2 và diện tích đất 58,7 m^2 gồm các điểm giới hạn như sau: 1, 2, 3, 4, 1 theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16-8-2023.

Ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K được quyền ở lại căn nhà trên trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K phải có nghĩa vụ bàn giao lại nhà thuê có diện tích 58,7 m^2 và diện tích đất 58,7 m^2 tại số nhà A, đường N, khu phố H, thị trấn P,

huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc một phần thửa đất số 293 (thửa cũ 226), tờ bản đồ 88 (cũ 28), thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ (theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16-8-2023).

Trường hợp ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K không tự nguyện thi hành thì bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Đ áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án: Buộc ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K phải giao lại nhà thuê có diện tích 58,7 m^2 và diện tích đất 58,7 m^2 tại số nhà A, đường N, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc một phần thửa đất số 293 (thửa cũ 226), tờ bản đồ 88 (cũ 28), thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ (theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16/8/2023).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19-9-2023, bị đơn ông Cao Cơ T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (do ông Nguyễn Bá Đ1 đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Cao Cơ T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử 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 Phạm Thị T1, Cao Diệu A, Cao Diệu N, Cao Diệu Kim L1 và Nguyễn Tấn K đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bị đơn ông Cao Cơ T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lưu Kim P. Lưu Ngọc Đ2, Lưu Ngọc S và Lưu Kim N1 (do ông Nguyễn Bá Đ1 đại diện) trình bày: Các ông bà P, Đ2, S và N1 là con ruột của bà Nguyễn Khắc D (đã chết năm 2021). Bà D không còn người thừa kế hàng thứ nhất nào khác. Người thừa kế hàng thứ nhất của ông Nguyễn Văn S1 và bà Lâm Thị K1 là 04 người con gồm Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Khắc L, Nguyễn Thị Kim Đ và Nguyễn Khắc D, ngoài ra không có người nào khác. Bà P, ông Đ2, ông S và bà N1 đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm xét xử vụ án này, không có ý kiến hoặc yêu cầu gì về việc cấp sơ thẩm không đưa các ông, bà vào tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Người làm chứng bà Văn Thị N2 khẳng định nhà đất tranh chấp là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn S1. Sau khi ông S1 chết, các con ông S1 đều ở xa

nên nhờ bà đứng ra trông coi nhà đất tranh chấp và thu tiền thuê nhà hàng tháng của những người thuê nhà, trong đó có có ông T. Sau khi thu tiền, bà đều chuyển lại cho bà Nguyễn Khắc D. Sau khi bà Nguyễn Thị V chết, gia đình ông Cao Cơ T không trả tiền thuê nhà nữa nên năm 1997, bà đã đại diện cho các con ông S1 là bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Khắc L, Nguyễn Khắc D và Nguyễn Thị Kim Đ khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông T trả tiền nhà và trả lại căn nhà đang thuê tại số A N, khu phố H, thụ trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau đó, Tòa án đã ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Bà đồng ý cho ông Cao Cơ T thuê nhà năm 1997 với giá thuê là 50.000 đồng/tháng và ông T phải trả tiền thuê nhà năm 1996 là 500.000 đồng. Khi ông T muốn sửa chữa nhà phải xin phép bà N2 và không được yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa khi trả nhà. Từ năm 1997 đến năm 2021, gia đình ông T trả tiền thuê nhà đầy đủ, nhưng từ năm 2022 đến nay, ông T không trả tiền thuê nữa. Vì vậy, các nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu gia đình ông T trả lại căn nhà trên. Bà xác nhận nhà đất tranh chấp là tài sản hợp pháp của các con ông S1, bà Nguyễn Thị V đại diện đứng tên.

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

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 bị đơn 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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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 bị đơn ông Cao Cơ T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Theo bản tường trình quan hệ nhân thân và lời khai của các nguyên đơn cũng như các con của bà Nguyễn Khắc D thì những người thừa kế hàng thứ nhất của ông Nguyễn Văn S1, bà Lâm Thị K1 gồm có bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ và bà Nguyễn Khắc D. Do bà Nguyễn Thị V đã chết năm 2012, bà V không có chồng, con; cha mẹ bà V đã chết trước bà V nên hàng thừa kế thứ nhất của bà V không còn ai còn sống. Người thừa kế hàng thứ hai của bà V gồm có các em ruột là bà L, bà Đ và bà D. Năm 2021, bà D chết nên các con bà D là bà P, ông Đ2, ông S và bà N1 là người thừa kế hàng thứ nhất của

bà D, chồng bà D là ông Lưu Ngọc Â cũng đã chết năm 2000. Trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân huyện L năm 1997 cũng có sự tham gia của bà D với tư cách là nguyên đơn kiện đòi lại căn nhà ông T đang thuê. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa các con của bà D vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có vi phạm về thủ tục tố tụng. Cấp phúc thẩm đã khắc phục sai sót trên bằng cách đưa các con bà D vào tham gia tố tụng. Tại các bản tự khai gửi cho Tòa án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà P, ông Đ2, ông S và bà N1 đều xác nhận đồng ý với yêu khởi kiện của các nguyên đơn và đồng ý với bản án sơ thẩm, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác, xác nhận không tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với bà V, bà L, bà Đ trong vụ án này. Do vậy, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về sai sót nêu trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn*:

[2.1] Bị đơn kháng cáo cho rằng: Căn nhà số B (mới là 1Ô2/15) N, thị trấn P, huyện Đ mà các nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đã được ông nội bị đơn là ông Cao G thuê của ông chủ người Pháp từ năm 1930. Sau khi ông chủ nhà trở về Pháp thì đã giao lại căn nhà này cho ông Cao G và thỏa thuận là ông Cao G cho má vợ của ông chủ này tiền ăn trầu cau. Từ đó đến nay, ông nội bị đơn và gia đình bị đơn đã quản lý, sử dụng căn nhà này và đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước. Do vậy, gia đình bị đơn không đồng ý trả lại nhà thuê cho các nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn cũng cho rằng hộ bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là không hợp pháp và cần làm rõ cấp cho hộ là gồm những ai.

[2.2] Xét, lời khai nêu trên của bị đơn không kèm theo bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Bị đơn không cung cấp được được họ tên, địa chỉ của ông chủ người Pháp đã giao nhà cho ông nội bị đơn, không cung cấp được văn bản thỏa thuận giữa ông chủ người Pháp và ông Cao G (ông nội bị đơn) về việc tặng cho hoặc chuyển nhượng căn nhà này, không cung cấp được chứng cứ về việc ông Cao G đã thanh toán tiền cho má vợ của ông chủ người Pháp, mà nếu có việc ông Cao G trả tiền ăn trầu cho má vợ của ông chủ người Pháp thì cũng không chứng minh được việc ông Cao G hay ông Cao T là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà này, vì má vợ của chủ nhà không phải là chủ nhà và không thể quyết định việc mua bán hay tặng cho căn nhà này thay cho chủ nhà nếu không có văn bản ủy quyền của chủ nhà. Vì vậy, những lời khai trên của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Về các biên lai đóng thuế mà bị đơn cung cấp: Đây là các biên lai đóng thuế nhà đất do ông Cao G và ông Cao T là người nộp, nhưng trong các biên lai này không ghi nội dung nộp thuế cho căn nhà hoặc thửa đất nào, diện tích nhà đất chịu thuề ghi trong các biên lai này là 80m^2 là không phù hợp với diện tích căn nhà mà bị đơn đang sử dụng là 58,7m^2. Do vậy, đây cũng không phải là căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất và sở hữu nhà hợp pháp cho bị đơn đối với căn nhà đang tranh chấp.

[2.4] Trong khi đó, các nguyên đơn cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất, sở hữu nhà hợp pháp đối với căn nhà bị đơn đang

ở, cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V năm 2001 đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa 293, tờ bản đồ số 88) thị trấn P, huyện Đ. Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16-8-2023 thì căn nhà các bên tranh chấp gắn liền trên thửa đất này. Theo lời khai của các nguyên đơn và người làm chứng Văn Thị N2 (là người đại diện cho các nguyên đơn trong vụ án kiện đòi nhà cho thuê năm 1997) thì nguồn gốc nhà đất này là của cha của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S1 (là kỹ sư cầu đường làm việc cho chính quyền của Pháp trước đây) xây dựng trên thửa đất được mẹ vợ cho. Ông S1 xây 09 căn nhà phố trên thửa đất này, trong đó ông Cao G thuê 1 căn đang tranh chấp và ông Cao K2 là con của ông Cao G thuê 1 căn. Mặc dù việc ông Cao G thuê nhà của ông S1 không có văn bản giấy tờ nhưng lời khai này hoàn toàn phù hợp với sự thừa nhận của phía bị đơn về việc ông nội bị đơn là ông Cao G đã thuê căn nhà đang tranh chấp từ một ông chủ người Pháp, phù hợp với tờ trích lục địa bộ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án đứng tên ông Nguyễn Văn S1. Sau khi ông S1 chết, năm 1997 bà V, bà L và bà D là các con ông S1, bà K1 đã đứng đơn kiện ông Cao Cơ T để đòi lại căn nhà đang tranh chấp này. Quá trình giải quyết vụ án này, ông T và cha là ông Cao K2 thừa nhận có thuê 02 căn nhà của các nguyên đơn và đồng ý thỏa thuận tiếp tục thuê nhà năm 1997 và trả tiền thuê mỗi tháng là 50.000 đồng, khi muốn sửa chữa nhà phải được chủ nhà cho phép. Thỏa thuận này đã được Tòa án nhân dân huyện L công nhận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 75/QĐHGT ngày 24-7-1997 và hiện đang có hiệu lực pháp luật. Như vậy, qua các chứng cứ nêu trên cho thấy, bản thân ông Cao Cơ T đã thừa nhận căn nhà gia đình ông đang ở là do thuê của các nguyên đơn và bà V chứ không phải tài sản hợp pháp của bị đơn.

[2.5] Năm 1998, bà V đại diện cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn S1 (bà Đ, bà L và bà D) làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 226 nêu trên. Đến năm 2001, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ bà Nguyễn Thị V . Theo lời khai xác nhận của bà L, bà Đ và các con của bà D tại phiên tòa phúc thẩm, khi bà V làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, mặc dù các chị em trong gia đình chưa thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cha mẹ nhưng không ai tranh chấp với bà V. Nay, những người này cũng xác nhận không tranh chấp về việc bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Các đồng thừa kế của bà V cũng thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà V nhưng thực tế bà V không có chồng, con; cha mẹ bà V đã chết trước khi bà V được cấp giấy chứng nhận nên hộ bà V thực chất chỉ có một mình bà V. Điều này phù hợp lời khai của người làm chứng là bà N2. Do vậy, việc bị đơn và người liên quan đề nghị xác minh về hộ bà V là không cần thiết.

[2.6] Ngoài ra, nguyên đơn và bà N2 còn cung cấp được 02 tờ cam kết do ông Cao Cơ T viết với nội dung xin phép được sửa chữa căn nhà thuê và cam kết sau này khi ra đi không đòi lại tiền đã sửa chữa. Ông T thừa nhận chữ viết, chữ ký trong 02 tờ giấy này là của ông. Điều này cho thấy ông T đã thừa nhận căn nhà này do ông thuê của các nguyên đơn nên mới phải xin phép người đại diện của các nguyên đơn khi sửa chữa nhà.

[2.7] Từ những căn cứ và phân tích trên, đủ căn cứ kết luận căn nhà số A mà gia đình bị đơn đang ở là do bị đơn thuê của bà V và các nguyên đơn. Nay bà V đã chết, nên những người thừa kế hàng thứ 2 của bà V là bà L, bà Đ và các nguyên đơn hoàn toàn có quyền kiện đòi lại căn nhà này từ người thuê để họ quản lý di sản của bà V để lại. Trong phạm vi vụ án này, Tòa án không giải quyết việc phân chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị V hay ông Nguyễn Văn S1, bà Lâm Thị K1. Nếu các đồng thừa kế của ông S1, bà K1 hay bà V có tranh chấp về việc chia thừa kế thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.8] Xét, ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1 và ông Nguyễn Tấn K đều xác nhận từ năm 1997 đến nay không trả tiền thuê nhà cho các nguyên đơn, còn nguyên đơn khai bị đơn không trả tiền thuê nhà từ năm 2022 đến nay. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà. Theo Điều 481 Bộ luật Dân sự, khi bên thuê không trả tiền thuê trong 3 kỳ liên tiếp thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và đòi lại tài sản. Vì vậy, việc các nguyên đơn kiện đòi bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại nhà thuê là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận.

[2.9] Về việc trả tiền thuê nhà còn thiếu và quyền lưu cư của gia đình bị đơn:

Do các nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu nên Tòa án không giải quyết. Bản án sơ thẩm tuyên gia đình bị đơn được tiếp tục ở tại căn nhà tranh chấp trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là đảm bảo quyền lợi cho gia đình bị đơn, các nguyên đơn không kháng cáo phần này nên cần giữ nguyên như án sơ thẩm.

[2.10] Về chi phí sửa chữa nhà thuê: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền đã bỏ ra để sửa chữa nhà thuê. Điều này phù hợp với nội dung 02 giấy cam kết ông T đã ký. Do vậy, Tòa án không giải quyết vấn đề này.

[3] *Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm*: Cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung này đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[4] *Về án phí phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Cao Cơ T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 296 Bộ

luật Tố tụng dân sự; Điều 165, Điều 166, Điều 481, Điều 651 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 129, Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 5, Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Khắc L và bà Nguyễn Thị Kim Đ:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Cao Cơ T với bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Khắc D đối với căn nhà số A (số cũ là 2Ô2/5), đường N, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, gắn liền trên một phần thửa đất số 293 (cũ là 226), tờ bản đồ 88 (cũ là 28), thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2. Buộc ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Khắc L và bà Nguyễn Thị Kim Đ quyền sử dụng đất và căn nhà diện tích 58,7 m^2 tại số A (số cũ là 2Ô2/5), đường N, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu gắn liền trên diện tích đất 58,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 293 (cũ là 226), tờ bản đồ 88 (cũ là 28), thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, để bà Nguyễn Thị Khắc L và bà Nguyễn Thị Kim Đ quản lý di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị V để lại. Phần diện tích nhà 58,7 m^2 và diện tích đất 58,7 m^2 gồm các điểm giới hạn như sau: 1, 2, 3, 4, 1 theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16-8-2023.

3. Ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K được quyền ở lại căn nhà trên trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (21-8-2024).

Hết thời hạn 06 (sáu) tháng nêu trên, ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K phải có nghĩa vụ giao trả lại căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Khắc L và bà Nguyễn Thị Kim Đ.

Trường hợp ông Cao Cơ T, bà Phạm Thị T1, bà Cao Diệu A, bà Cao Diệu N, ông Cao Diệu Kim L1, ông Nguyễn Tấn K không tự nguyện thi hành thì bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ tự nguyện chịu chi phí tố tụng là là 6.151.275 đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Cơ T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Cơ T được miễn do là người cao tuổi.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21-8-2024).

Trường hợp Bản án 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 thoả 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;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Đ, tỉnh BR-VT;
- VKSND H.Đ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Đ, 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

Cao Minh Vỹ