

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án: 528/2025/DS-PT

Ngày 23 - 5 - 2025

V/v “*Tranh chấp chia di sản thừa kế;
chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đòi nhà cho
thuê và đòi tiền thuê nhà*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Ông Hà Huy Cầu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 315/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 03 năm 2025 về việc “*Tranh chấp chia di sản thừa kế; chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đòi nhà cho thuê và đòi tiền thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1273/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Ông Hồ Thế M, sinh năm 1952 (có mặt);
- Ông Hồ Hữu T, sinh năm 1960 (vắng mặt);
- Ông Hồ Thế Đ, sinh năm 1962 (vắng mặt);
- Bà Hồ Thị Lâm T1, sinh năm 1963 (vắng mặt);
- Ông Hồ Hữu T2, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Số F đường L, khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

6. Ông Hồ Thế P, sinh năm 1957; Nơi cư trú: Số C, Tổ 20, khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Hữu T, ông Hồ Thế Đ, bà Hồ Thị Lâm T1, ông Hồ Hữu T2 và ông Hồ Thế P: Ông Hồ Thế M, sinh năm 1952 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Thế M: Ông Đặng Thành Đ1, sinh năm 1979; Nơi cư trú: Số B đường H, Khóm H, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2022 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Thế M: Luật sư Nguyễn Thị Kim A, Luật sư Nguyễn Phan Hùng K, Luật sư Phạm Thiện Tấn P1 - Luật sư Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu M1, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu M1: Bà Nguyễn Thị Bạch X, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số C khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2020 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu M1: Ông Nguyễn Đình Thái H - Luật sư Văn phòng L5, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Trường N, sinh năm 1936 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1959 (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Số H đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Trường N, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Thành L1, bà Nguyễn Thị Mỹ L2: Ông Hồ Thế M, sinh năm 1952 (có mặt).

5. Ông Nguyễn Thành H1, sinh năm 1934; Nơi cư trú: Số B cư xá L, đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành H1: Ông Hồ Thế M, sinh năm 1952 (có mặt).

6. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1923; Nơi cư trú: Số G đường C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7. Ông Hồ Hữu M2, sinh năm 1972; Nơi cư trú: G Rue B 13c, 75013 P, Pháp (vắng mặt).

8. Bà Trần Thị Thanh H3, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Số F, Tổ A đường L, khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh H3: Ông Hồ Thế M, sinh năm 1952 (có mặt).

- 3.9. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1966 (vắng mặt);
- 3.10. Bà Nguyễn Thị Mỹ H4, sinh năm 1989 (vắng mặt);
- 3.11. Ông Nguyễn Hữu K1, sinh năm 1994 (vắng mặt);
- 3.12. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1991 (có mặt);
- 3.13. Cháu Trần Gia H5, sinh năm 2022 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Gia H5: Bà Nguyễn Thị Ngọc C là mẹ ruột (có mặt).

- 3.14. Bà Nguyễn Thị P2, sinh năm 1968 (vắng mặt);
- 3.15. Bà Nguyễn Minh T3, sinh năm 2004 (vắng mặt);
- 3.16. Ông Nguyễn Hữu H6, sinh năm 1962 (vắng mặt);
- 3.17. Ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng cư trú: Số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hữu M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn do ông Đặng Thành Đ1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Cụ Hồ Hữu N1 và cụ Lê Thị N2 (đều chết trước năm 1990, là ông, bà nội của các đồng nguyên đơn: Ông, bà Hồ Thế M, Hồ Hữu T, Hồ Thế Đ, Hồ Thị Lâm T1, Hồ Hữu T2, Hồ Thế P) có 5 người con là Hồ Thị R, Hồ Thị N3, Hồ Hữu H7, Hồ Thị G và Hồ Hữu T5 - hiện nay cả 5 người con của cụ N1 và cụ N2 cũng đều đã chết. Theo “Tờ lược giải” ngày 01/6/1959, cụ N1 và cụ N2 có để lại 02 tài sản gồm:

- Bất động sản số 380 ở Trung tâm C2 có diện tích 77m² trên đất có căn phố lâu 1 tầng, cho đứt ông Hồ Hữu H7;

- Bất động sản số 121 đường C ở Trung tâm C nhằm lô số 84/9 có diện tích 95m² trên đất có căn phố lâu 1 tầng bằng gạch, lợp ngói. Bất động sản này làm hương hỏa; giao cho ông Hồ Hữu H7 quản lý, thu huê lợi, phụng tự ông bà.

Năm 1966, cụ N1 và cụ N2 cho cụ bà Lý Bạch T6 (mẹ của ông Nguyễn Hữu M1) thuê căn phố S đường C (nay là số F đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang). Sau khi cụ N1, cụ N2 chết thì ông H7 tiếp tục cho cụ T6 thuê. Ngày 15/3/2001, ông Jean Michel Hồ Hữu H7 ủy quyền cho cháu là Hồ Thế Đ cho thuê căn nhà số F đường C. Lúc này, căn nhà vẫn do gia đình cụ T6 thuê. Sau khi cụ T6 chết thì con là ông Nguyễn Hữu V tiếp tục đóng tiền thuê nhà, cho đến năm 2015 ông V đi định cư tại Mỹ. Từ năm 2015 đến 2017, ông Nguyễn Hữu M1 (con của cụ T6) là người đóng tiền thuê nhà. Quá trình sử dụng, gia đình ông M1 chỉ sửa chữa nhỏ, không nói rộng diện tích nhà, đất.

Sau đó, ông Nguyễn Hữu M1 đã kê khai hợp thức hóa quyền sử dụng đất có căn nhà đang thuê và ngày 26/4/2017 ông Nguyễn Hữu M1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07874, số thửa 87, tờ bản đồ số 31, diện tích 89,7m² tọa lạc tại số F đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang. Do đó, phía nguyên đơn đã khởi kiện Ủy ban nhân dân thành phố C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07874. Tại Bản án hành chính số 01/2019/HC-ST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07874 ngày 26/4/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Hữu M1. Ông M1 kháng cáo; đến ngày 21/3/2020 Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 131/2020/QĐ-PT đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án hành chính do ông M1 rút toàn bộ kháng cáo. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được xác định theo “*Bản trích đo hiện trạng khu đất*” do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 14/01/2022, nhà đất tại số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang là di sản của cụ Hồ Hữu N1 và cụ Lê Thị N2 để chia thừa kế theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ hai (do hàng thừa kế thứ nhất không còn) của cụ Hồ Hữu N1 và cụ Lê Thị N2 gồm:

+ Con bà Hồ Thị R: Ông Nguyễn Thành H1 và ông Nguyễn Phước L3 (chết ngày 08/9/2017 có vợ là bà Nguyễn Thị Trưởng N và các con là Nguyễn Thị Mỹ L, Nguyễn Thành L1; Nguyễn Thị Mỹ L2);

+ Con bà Hồ Thị N3: Bà Lê Thị H2;

+ Con ông Hồ Hữu H7: Ông Hồ Hữu M2;

+ Con bà Hồ Thị G: Bà Trần Thị Thanh H3;

+ Con ông Hồ Hữu T5: Ông Hồ Thế M, ông Hồ Thế P, ông Hồ Hữu T, ông Hồ Thế Đ, bà Hồ Thị Lâm T1, ông Hồ Hữu T2.

- Công nhận sự tự nguyện của những người đồng hàng thừa kế cho ông Hồ Thế M được hưởng thêm 01 suất thừa kế do ông M đã có công quản lý, giữ gìn di sản (ông Hồ Thế M được hưởng 02 kỷ phần);

- Công nhận sự tự nguyện của các ông, bà (con ông Hồ Hữu T5): Hồ Hữu T, Hồ Thế Đ, Hồ Thị Lâm T1, Hồ Hữu T2, Hồ Thế P; dâu và cháu bà Hồ Thị R: Bà Nguyễn Thị Trưởng N (vợ ông Nguyễn Phước L3), các con ông L3 bà N: Nguyễn Thị Mỹ L, Nguyễn Thành L1, Nguyễn Thị Mỹ L2; con bà Hồ Thị G: bà Trần Thị Thanh H3 đều đồng ý cho ông Hồ Thế M kỷ phần mà các ông, bà được hưởng. Ông Hồ Thế M được toàn quyền định đoạt đối với các kỷ phần này.

- Giao di sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang cho ông Hồ Thế M được toàn quyền sở hữu và sử dụng;

- Ông Hồ Thế M chịu trách nhiệm đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Ông Hồ Thế M chịu trách nhiệm hoàn kỷ phần bằng tiền lại cho các ông, bà: Nguyễn Thành H1 (con bà Hồ Thị R); Hồ Hữu M2 (con ông Hồ Hữu H7) và bà Lê Thị H2 (con bà Hồ Thị N3).

- Tiền cho thuê nhà từ năm 2017 trở về sau kể cả giai đoạn thi hành án, giao cho ông Hồ Thế M toàn quyền định đoạt.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang đối với ông Nguyễn Hữu M1 và những người trong gia đình ông Nguyễn Hữu M1.

- Buộc ông Nguyễn Hữu M1 và những người có tên trong hộ khẩu đồng thời hiện đang sống trong nhà liên đới chịu trách nhiệm trả lại nhà và đất tại: số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang cho ông Hồ Thế M sở hữu và sử dụng.

- Buộc ông Nguyễn Hữu M1 và những người có trong hộ khẩu đồng thời hiện đang sống trong nhà số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang chịu trách nhiệm liên đới trả tiền thuê nhà từ năm 2017 đến khi trả lại nhà cho ông Hồ Thế M.

**** Về phía bị đơn, tại các biên bản hòa giải, bà Nguyễn Thị Bạch X là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu M1 trình bày:***

Không thống nhất yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn. Trước đây, mẹ ông Nguyễn Hữu M1 là cụ T6 có thuê căn nhà này nhưng đến năm 1966 thì cụ T6 đã mua căn nhà này với giá 300.000 đồng theo Bản kê khai ngày 05/9/1976. Từ căn cứ đó, ông Nguyễn Hữu M1 đã xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy. Do đó, ông Nguyễn Hữu M1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả tiền thuê nhà từ năm 2017 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện vì nhà này cụ N2 đã bán lại cho cụ T6 từ lâu.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Hữu T4 cùng thống nhất trình bày:*** Ông, bà còn nhỏ nên không biết nguồn gốc cũng như những thông tin liên quan đến tài sản hiện đang tranh chấp, do đó trước yêu cầu của ông Hồ Thế M, ông, bà không có ý kiến. Ông, bà yêu cầu Tòa án xử theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ:

- Ngày 16/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Kết quả định giá tài sản đang tranh chấp như sau: Đơn giá đất là 28.080.000 đồng/m²; đơn giá nhà là 6.163.000 đồng/m², chất lượng còn lại là 25% (BL 288-293).

- Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 14/01/2022 của Công ty TNHH Đ2: Căn nhà có diện tích 186,5m² (tại các điểm 6, 7, 16, 15) gắn liền với phần đất có diện tích 89,7m² thuộc bản đồ số 31, thửa số 87, loại đất ở đô thị tọa lạc tại số F đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (BL 284).

- Biên bản xác minh ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

về giá cho thuê nhà tại khu vực đường C và đường Q (từ năm 2017-2023): Ông Thái Quốc V1 - Trưởng Khóm E phường C, thành phố C, tỉnh An Giang cung cấp giá cho thuê nhà tại thời điểm năm 2017 khoảng 5.000.000 đồng/tháng, nhưng đến thời điểm năm 2023 giá cho thuê trên 10.000.000 đồng/tháng (BL 314).

- Biên bản xác minh hộ khẩu ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tại địa chỉ số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (BL 328-329).

- Công văn 792/QLXNC ngày 17/5/2023 của Phòng Q Công an tỉnh A về việc cung cấp thông tin xuất nhập cảnh của Nguyễn Hữu V, Nguyễn Thị Mỹ H4, Nguyễn Hữu K1, Nguyễn Hữu P3, Nguyễn Hữu H6 (BL 319).

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đã quyết định:***

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 143, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 155, Điều 472, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông, bà Hồ Thế M, Hồ Hữu T, Hồ Thế Đ, Hồ Thị Lâm T1, Hồ Hữu T2, Hồ Thế P đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu M1 về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đòi nhà cho thuê và đòi tiền thuê nhà.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hữu M1 cùng các ông, bà Nguyễn Thị P2, Nguyễn Minh T3, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Thị Ngọc C và cháu Trần Gia H5 (có người giám hộ là bà Nguyễn Thị Ngọc C) có trách nhiệm di dời tài sản trả lại căn nhà có diện tích 186,5m² gắn liền với phần đất có diện tích 89,7m² thuộc bản đồ số 31, thửa số 87, loại đất ở đô thị được xác định tại các điểm 6, 7, 16, 15 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/01/2022 của Công ty TNHH Đ2.

1.2. Ông Nguyễn Hữu M1 cùng các ông, bà Nguyễn Thị P2, Nguyễn Minh T3, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Thị Ngọc C và cháu Trần Gia H5 (có người giám hộ là bà Nguyễn Thị Ngọc C) được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc ông Nguyễn Hữu M1, bà Nguyễn Thị P2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hồ Thế M số tiền thuê nhà là 560.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng) và tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2024, với số tiền 10.000.000 đồng/tháng cho đến khi ông Hồ Thế M nhận được căn nhà gắn liền với phần đất nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về việc: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông, bà Hồ Thế M, Hồ Hữu T, Hồ Thế Đ, Hồ Thị Lâm T1,

Hồ Hữu T2, Hồ Thế P về yêu cầu chia di sản thừa kế; về chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 30/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Hữu M1 có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng giải quyết tranh chấp đất đai, theo đó: Chưa qua hòa giải tại cơ sở là vi phạm nghiêm trọng khoản 1 Điều 202 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (vụ án chưa đủ điều kiện khởi kiện); chưa đo vẽ, xác định nhà đất cụ thể; Tòa sơ thẩm sử dụng chứng cứ là các tài liệu photo không có công chứng, chứng thực nên không đúng quy định của pháp luật; việc ủy thác tư pháp chưa đầy đủ nội dung khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hữu V, Nguyễn Thị Mỹ H4, Nguyễn Hữu K1, Nguyễn Hữu P3, Nguyễn Hữu H6 đã xuất cảnh nhưng không có ủy thác tư pháp hợp lệ... Vì thế, ông Nguyễn Hữu M1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo ông Nguyễn Hữu M1 do bà Nguyễn Thị Bạch X trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nguyên trọng thủ tục tố tụng và điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T4, bà Nguyễn Thị Ngọc C, đồng ý theo trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bạch X.*

- *Đại diện nguyên đơn ông Đặng Thành Đ1 và đại diện những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn đồng ý với nhận định và quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.*

- *Luật sư Nguyễn Đình Thái H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Bảo lưu lời trình bày của Luật sư tại nội dung án sơ thẩm, đồng ý đối với các lý do và yêu cầu kháng cáo của bị đơn nêu trên do Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sử dụng chứng cứ chỉ là bản photo; thủ tục ủy quyền không đầy đủ; ủy thác tư pháp không đúng quy định... nên đề nghị hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm.

- *Các Luật sư Nguyễn Thị Kim V2, Nguyễn Phan Hùng K, Phạm Thiện Tấn P1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Thế M, trình bày:* Việc bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn khi chưa đủ điều kiện khởi kiện là không có căn cứ; quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu Tòa sơ thẩm định giá lại nên Tòa sơ thẩm yêu cầu nộp tạm ứng chi phí là đúng quy định; Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2019/HC-ST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đang có hiệu lực pháp luật có những nhận định về chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp bản photo (do chứng cứ gốc được lưu giữ hồ sơ của Bản án sơ thẩm số 01/2019/HC-ST) là đúng quy định; việc ủy thác tư pháp là hoàn toàn hợp pháp,

không có vi phạm quy định tại Điều 85, 96 Bộ luật Tố tụng dân sự... Luật sư thống nhất với nhận định và quyết định của án sơ thẩm nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- *Về nội dung:* Khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu M1, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 26, 35, 623 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Đây là vụ án tranh chấp về việc “*Chia di sản thừa kế; chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đòi nhà cho thuê và đòi tiền thuê nhà*” nên theo khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án thì việc hòa giải ở cơ sở đối với vụ án này là không bắt buộc, nên bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án khi nguyên đơn chưa đủ điều kiện khởi kiện vì chưa có hòa giải ở cơ sở là không có căn cứ.

+ Tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu M1, xét:

[1] Về hợp đồng thuê nhà:

[1.1] Theo Biên bản xác minh ngày 24/4/2024 của Tòa án (BL 329) được ông Nguyễn Hùng C1 là Cảnh sát khu vực cung cấp thông tin: Tại địa chỉ số F

đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang hiện có 03 Sổ hộ khẩu như sau:

- Sổ hộ khẩu 30319006781 gồm: Nguyễn Hữu V (Chủ hộ), con Nguyễn Thị Mỹ H4, con Nguyễn Hữu K1;

- Sổ hộ khẩu 303190006780 gồm: Nguyễn Thị Ngọc C (Chủ hộ), con Trần Gia H5;

- Sổ hộ khẩu 30319004247 gồm: Nguyễn Hữu M1 (Chủ hộ), vợ Nguyễn Thị P2, con Nguyễn Minh T3, em Nguyễn Hữu H6, cháu Nguyễn Hữu T4.

Tuy nhiên, căn cứ lời trình bày của ông Nguyễn Hữu T4 tại phiên tòa, Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Hữu M1 ngày 14/12/2022 và Công văn số 792/QLXNC ngày 17/5/2023 của Phòng Q Công an tỉnh tỉnh A về việc cung cấp thông tin xuất nhập cảnh, thì các ông, bà Nguyễn Hữu V, Nguyễn Thị Mỹ H4, Nguyễn Hữu K1, Nguyễn Hữu H6 đã đi định cư nước ngoài từ rất lâu. Như vậy, các ông, bà V, H4, K1 và H6 tuy có tên trong hộ khẩu nhưng không trực tiếp sinh sống trong nhà và cũng không có nhu cầu về chỗ ở đối với nhà số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định những người có tên trong hộ khẩu đồng thời đang sinh sống tại số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang chủ yếu 06 người gồm: Nguyễn Hữu M1, Nguyễn Thị P2, Nguyễn Minh T3, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Thị Ngọc C và cháu Trần Gia H5.

[1.2] Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà:

Các đương sự thống nhất căn nhà và đất tại địa chỉ số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang có nguồn gốc là của cụ Hồ Hữu N1 và cụ Lê Thị N2 cho cụ Lý Bạch T6 thuê vào năm 1966. Sau khi cụ N1, cụ N2 chết thì con là ông Hồ Hữu H7 quản lý, sử dụng vào việc thờ cúng. Năm 1974, ông H7 định cư tại Pháp nhưng vẫn tiếp tục cho cụ T6 thuê nhà. Căn nhà và đất tại địa chỉ số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang không bị Nhà nước quản lý, cải tạo nên vẫn thuộc di sản của cụ N1, N2 sử dụng vào việc thờ cúng.

Về phía bị đơn, cho rằng đã mua căn nhà từ trước năm 1975. Tuy nhiên, căn cứ Bản án hành chính số 01/2019/HC-ST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án hành chính số 131/2020/QĐ-PT ngày 21/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07874 ngày 26/4/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Hữu M1 đứng tên đã bị hủy và Bản án hành chính số 01/2019/HC-ST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, căn cứ Bản kê khai (nhà đất thuê để sử dụng) ngày 05/9/1976 của cụ Lý Bạch T6 có nội dung “*Tôi xin ở lại và đóng tiền nhà mỗi tháng là 6.000 đồng ngày dương lịch*” và Tờ cam kết ngày 27/8/2003 của ông Nguyễn Hữu H6 xin chủ phố cho sửa lại nhà cho thuê. Từ đó, có đủ căn cứ xác định căn nhà và đất tại địa chỉ số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do

Công ty TNHH Đ2 lập ngày 14/01/2022 (gọi tắt là “*Bản trích đo ngày 14/01/2022*”) thuộc quyền trông nom, giữ gìn, thuê huê lợi, phụng tự ông bà của ông Hồ Hữu H7.

Do cụ N1, cụ N2 cho cụ T6 thuê nhà không thỏa thuận thời hạn thuê nên căn cứ khoản 2 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà từ năm 2017. Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ngày 10/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã thụ lý vụ án và đã tổng đạt cho bị đơn biết yêu cầu của nguyên đơn đòi lại tài sản thuê là căn nhà và đất tại địa chỉ số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm đã đủ thời gian để phía bị đơn tìm chỗ ở khác. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là có căn cứ.

[1.3] Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà, đòi nhà cho thuê:

Theo Biên bản xác minh ngày 12/7/2023 của Tòa án, được ông Thái Quốc V1 - Trưởng Khóm E phường C, thành phố C, tỉnh An Giang cung cấp giá cho thuê nhà tại thời điểm năm 2017 khoảng 5.000.000 đồng/tháng, nhưng đến thời điểm năm 2023 giá cho thuê trên 10.000.000 đồng/tháng. Xét yêu cầu của nguyên đơn là hợp lý, phù hợp với thực tế nên được tính như sau:

- Từ tháng 01/2017 đến hết tháng 02/2023 là 74 tháng: 5.000.000 đồng/tháng x 74 tháng = 370.000.000 đồng;

- Từ tháng 03/2023 đến hết tháng 9/2024 là 19 tháng: 10.000.000 đồng/tháng x 19 tháng = 190.000.000 đồng.

Tổng cộng tiền thuê nhà từ tháng 01/2017 đến hết tháng 9/2024 là 560.000.000 đồng.

Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh, Biên bản thẩm định tại chỗ, các Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Hữu M1 và lời trình bày của ông Nguyễn Hữu T4 tại phiên tòa; hiện tại nhà số F, đường C, Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang do vợ chồng ông Nguyễn Hữu M1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng và kinh doanh, mua bán; còn những người khác không thường xuyên ở trong căn nhà này. Do vậy, buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu M1 và bà Nguyễn Thị P2 có trách nhiệm liên đới trả số tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2017 đến tháng 9/2024 tổng cộng là 560.000.000 đồng, đồng thời phải tiếp tục trả tiền thuê nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng kể từ tháng 10/2024 cho đến khi nguyên đơn nhận được nhà đất nêu trên.

[1.4] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu M1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Nguyễn Hữu M1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu M1, giữ nguyên án sơ thẩm về phần có kháng cáo.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu M1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông M1.

[3] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông, bà Hồ Thế M, Hồ Hữu T, Hồ Thế Đ, Hồ Thị Lâm T1, Hồ Hữu T2, Hồ Thế P về yêu cầu chia di sản thừa kế; về chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, các Điều 26, Điều 35, Điều 143, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 164, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 155, Điều 472, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu M1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông, bà Hồ Thế M, Hồ Hữu T, Hồ Thế Đ, Hồ Thị Lâm T1, Hồ Hữu T2, Hồ Thế P đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu M1 về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đòi nhà cho thuê và đòi tiền thuê nhà.

2.1. Buộc ông Nguyễn Hữu M1 cùng các ông, bà Nguyễn Thị P2, Nguyễn Minh T3, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Thị Ngọc C và cháu Trần Gia H5 (có người giám hộ là bà Nguyễn Thị Ngọc C) có trách nhiệm di dời tài sản, trả lại căn nhà có diện tích 186,5m² gắn liền với phần đất có diện tích 89,7m² thuộc bản đồ số 31, thửa số 87, loại đất ở đô thị được xác định tại các điểm 6, 7, 16, 15 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/01/2022 của Công ty TNHH Đ2 cho người nhận là ông Hồ Thế M.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/01/2022 của Công ty TNHH Đ2 là một phần và không thể tách rời của Bản án này)

2.2. Ông Nguyễn Hữu M1 cùng các ông, bà Nguyễn Thị P2, Nguyễn Minh T3, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Thị Ngọc C và cháu Trần Gia H5 (có người giám hộ là bà Nguyễn Thị Ngọc C) được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Buộc ông Nguyễn Hữu M1, bà Nguyễn Thị P2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hồ Thế M số tiền thuê nhà là 560.000.000 (năm trăm sáu mươi triệu) đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2024 với số tiền 10.000.000 đồng/tháng cho đến khi ông Hồ Thế M nhận được căn nhà gắn liền với phần đất nêu trên.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Nguyễn Hữu M1.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông, bà Hồ Thế M, Hồ Hữu T, Hồ Thế Đ, Hồ Thị Lâm T1, Hồ Hữu T2, Hồ Thế P về yêu cầu chia di sản thừa kế; về chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS (2), VT (5), 35b, (TK-PH).

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

Nguyễn Văn Tửu