

Bản án số: 10/2026/DS-PT
Ngày: 23-3-2026
V/v: Tranh chấp đòi lại nhà cho
thuê và tiền thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Bùi Thị Thu Hằng;
- Các Thẩm phán: bà Đỗ Thu Hương và ông Nguyễn Tiến Hưng
- Thư ký phiên tòa: ông Đỗ Mạnh Huy, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên;
- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Khánh Vân, kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê và tiền thuê nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực I - Điện Biên bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12/2026/QĐ-PT ngày 12/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2026/QĐ-PT ngày 12/03/2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19/2026/QĐ-PT ngày 18/03/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Nguyễn Thảo L; Địa chỉ: Số nhà X, tổ dân phố Y, phường Đ, tỉnh Điện Biên;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thảo L: Bà Đinh Thị S; địa chỉ: Số nhà X, tổ dân phố Y, phường Đ, tỉnh Điện Biên (theo giấy ủy quyền ngày 21/5/2025, số chứng thực: 52, quyển số 01/2025-SCT/CK). (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Khắc Đ; địa chỉ: Tổ dân phố Z, phường Đ, tỉnh Điện Biên.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Khắc Đ: bà Khương Thị Thanh H; địa chỉ: Tổ dân phố Z, phường Đ, tỉnh Điện Biên. (theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 423/2026/CCGD, ngày 17/3/2026). (Có mặt)

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

3.1 Bà Khương Thị Thanh H; địa chỉ: Tổ dân phố Z, phường Đ, tỉnh Điện Biên. (Có mặt)

3.2 Bà Đinh Thị S; địa chỉ: Số nhà X, tổ dân phố Y, phường Đ, tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank). Địa chỉ: Số 02, đường Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Toàn V - chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank): Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh Mường Thanh, tỉnh Điện Biên. Địa chỉ: Tổ C, phường M, tỉnh Điện Biên. Đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Quang H1 - chức vụ: Giám đốc. (Theo giấy ủy quyền số 2665/QĐ-NHN0-PC ngày 11/12/2022).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quang H1: Ông Lê H2 - Chức vụ: Phó Giám đốc Agribank Mường Thanh, tỉnh Điện Biên (theo Giấy ủy quyền số 640/GUQ-NHNo.MTĐB ngày 18/8/2025). (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.4 Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Khắc Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Khương Thị Thanh H: Ông Phạm Gia L1 - Luật sư thuộc văn phòng luật sư Sự hội tụ trí tuệ. Địa chỉ: Phòng V, chung cư B - Khu đô thị N, phố N, phường Y, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Người kháng cáo:

- Bị đơn: Ông Trần Khắc Đ;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Khương Thị Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tóm tắt nội dung vụ án.

1.1. Tại đơn khởi kiện ngày 14/5/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thảo L trình bày:

Tháng 11/2020, gia đình chị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất tại thành phố Đ (nay là phường Đ) của vợ chồng ông Trần Khắc Đ và bà Khương Thị H với giá 13.276.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định của pháp luật. Hai bên thống nhất: Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thấp hơn so với giá chuyển nhượng trên thực tế để ông bà Đ, H giảm tiền thuế phải nộp.

Trong hai thửa đất nhận chuyển nhượng, có thửa đất 183,2 m² nguyên đơn chị L đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: K, số vào sổ cấp GCN J ngày 02/02/2021, địa chỉ thửa đất: Số nhà 876, tổ 2, phường T, thành phố Đ (nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên; trên đất khi chuyển nhượng có nhà xây kiên cố (2 tầng, 1 tum). Nhà đất đã được vợ chồng ông Đ, bà H giao cho bà S (mẹ nguyên đơn) nhưng không lập thành văn bản. Sau đó vợ chồng ông Đ thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng

cho chị L để ở và kinh doanh; hai bên có lập hợp đồng thuê nhà và được phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên công chứng ngày 03/02/2021 với nội dung: Giá thuê nhà là 70.000.000 đồng/tháng, trả 01 lần cho 06 tháng; thời hạn thuê nhà là 06 tháng tính từ ngày 02/02/2021 đến hết ngày 02/08/2021.

Hết thời hạn 06 tháng, hai bên thoả thuận cho thuê tiếp nhưng không lập thành văn bản. Đến nay ông Đ mới chuyển qua tài khoản trả cho chị L số tiền 1.478.650.000 đồng tiền thuê nhà từ ngày 02/02/2021 đến ngày 02/11/2022 (21 tháng x 70.000.000 đồng/01 tháng = 1.470.000.000 đồng) còn lại 8.650.000 đồng sẽ được trừ vào tiền thuê những tháng tiếp theo. Do vợ chồng ông Đ không trả tiền thuê nhà, chị L không đồng ý cho vợ chồng ông Đ thuê tiếp nên đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Đ trả lại nhà đất đã thuê nhưng bị đơn ông Đ không thực hiện. Ngày 14/9/2024, nguyên đơn đã gửi thông báo cho vợ chồng ông Đ đòi tiền thuê nhưng không nhận được phản hồi; nguyên đơn chị L cũng không nhận được thông báo về việc bên thuê có sửa chữa gì tài sản thuê hay không, nên không biết.

Nguyên đơn chị L yêu cầu: ông Đ, bà H trả cho nguyên đơn tiền thuê nhà từ ngày 03/11/2022 đến ngày 03/10/2024 là: 23 tháng x 70.000.000 đồng/01 tháng = 1.610.000.000 đồng, sau khi đối trừ đi 8.650.000 đồng đã trả, vợ chồng bị đơn còn nợ số tiền thuê là 1.601.350.000 đồng, nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H trả 1.600.000.000 đồng (tính chẵn). Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà và đất đã thuê tại Số nhà 876, tổ 2, phường T, thành phố Đ (nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu vợ chồng bị đơn trả cho nguyên đơn tiền thuê nhà từ ngày 04/10/2024 đến ngày 04/10/2025 là 12 tháng x 70.000.000 đồng/01 tháng = 840.000.000 đồng. Tổng số tiền thuê nhà nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn trả cho nguyên đơn là: 2.440.000.000 đồng.

1.2. Bị đơn ông Trần Khắc Đ: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn ông Đ đến Tòa để tiến hành lấy lời khai, tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải, nhưng ông Đ đều vắng mặt không có lý do, cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Đ đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên toà sơ thẩm.

1.3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.3.1. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (viết tắt Agribank): Hiện tại chị Nguyễn Thảo L đang thế chấp tại Agribank chi nhánh Mường Thanh Điện Biên thửa đất số 198, tờ bản đồ 11; địa chỉ thửa đất: Tổ 02, phường Tân Thanh, thành phố Đ (nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên; có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: K, số vào sổ cấp GCN J do UBND thành phố Đ cấp ngày 02/02/2021 mang tên chị Nguyễn Thảo L tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22/2021/HĐTC ngày 03/02/2021 đã ký giữa Agribank

chi nhánh Mường Thanh Điện Biên và chị Nguyễn Thảo L. Tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp không có tranh chấp, việc thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật, Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; Agribank không có yêu cầu độc lập.

1.3.2. Bà Khương Thị Thanh H: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành triệu tập bà H đến Tòa án để tiến hành lấy lời khai, tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải nhưng bà H đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H có ý kiến: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213/2021 ngày 28/01/2021 đổi với thửa đất số 198 tờ bản đồ số 11 giữa nguyên đơn và vợ chồng bà H là hợp đồng giả cách; hợp đồng thuê nhà ngày 03/02/2021 cũng là hợp đồng giả cách để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng. Ngoài hợp đồng thuê nhà ngày 03/02/2021 thì giữa ông Đ với chị L còn tồn tại 01 hợp đồng thuê nhà đề ngày 04/02/2021, với thời hạn thuê nhà là 01 năm, được công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc. Đề nghị Tòa án đưa anh Trần Văn Tiến và chị Trần Thanh Loan (các con của vợ chồng bị đơn) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 198, tờ bản đồ số 11 là cấp cho hộ gia đình; nội dung đính chính tên người sử dụng đất là ông Trần Khắc Đ và bà Khương Thị Thanh H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH412623, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ: H09336/QSDĐ ngày 04/7/2007 là do phòng công chứng tự làm, chứ vợ chồng bị đơn không yêu cầu đính chính, diện tích nhà đất theo hợp đồng cho thuê nhà chỉ có 300m², nhưng diện tích thực tế theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là hơn 500m².

Đề nghị Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ về việc: Ai là người trực tiếp nộp thuế Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213/2021 ngày 28/01/2021 đổi với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 11, nộp ngày nào, ngày nào nguyên đơn nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đổi với thửa đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

1.3.3 Bà Đinh Thị S: Nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn chị L, bà S không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực I - Điện Biên. Căn cứ vào: Khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481, 482, 483 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 9, 10, 161, 170, 171, 172 Luật nhà ở; Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Trần Khắc Đ và bà Khương Thị Thanh H trả lại cho nguyên đơn chị Nguyễn Thảo L nhà, và đất có địa chỉ tại: Số nhà 876, tổ 2, phường T, thành phố Đ (nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên (*thừa đất số 198, tờ bản đồ số 11, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: K, số vào sổ cấp GCN J ngày 02/02/2021 của UBND thành phố Đ cấp cho nguyên đơn*).

- Buộc ông Trần Khắc Đ và bà Khương Thị Thanh H trả cho nguyên đơn 2.440.000.000 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu các đương sự không trả cho nhau các khoản tiền trên, thì còn phải trả cho nhau khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí: Áp dụng Điều 147 BLTTDS, khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, ông Trần Khắc Đ và bà Khương Thị Thanh H phải chịu 80.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 11 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Khương Thị Thanh H gửi đơn kháng cáo đề ngày 30/10/2025; ngày 17/11/2025 bà Khương Thị Thanh H và bị đơn ông Trần Khắc Đ gửi đơn kháng cáo cùng đề ngày 14/11/2025 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực I - tỉnh Điện Biên, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Theo đơn đề nghị của nguyên đơn và biên bản ghi lời khai ngày 20/3/2026 của Bà Đinh Thị S người đại diện theo Ủy quyền của nguyên đơn đề nghị thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc "*...yêu cầu ông Đ, bà H phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao nhà cho chị L*". Nay xét thấy, để tạo điều kiện cho ông Đ và bà H nhanh chóng giao nhà và tiền thuê cho nguyên đơn chị L, nên nguyên đơn nhất trí với số tiền ông Đ, bà H phải trả theo bản án sơ thẩm đã tuyên, nguyên đơn không yêu cầu ông Đ, bà H phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao nhà cho chị L như trong đơn khởi kiện đã yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo Ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị S có đơn đề nghị vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Khương Thị Thanh H và đồng thời cũng là người đại diện theo Ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*** Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên về việc tuân theo pháp luật và việc giải quyết vụ án:**

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã có một số vi phạm như: Xác định sai chủ thể tham gia tố tụng (Agribank chi nhánh Mường Thanh không có tư cách pháp nhân, Ngân hàng Agribank Việt Nam mới có tư cách pháp nhân); Chấp nhận và sử dụng tài liệu do đương sự cung cấp không đảm bảo các thuộc tính của chứng cứ (tài liệu là bản phô tô không có công chứng, chứng thực hay xác nhận)... Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên đã yêu cầu và các vi phạm nêu trên đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Đ và bà H mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; việc tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Khắc Đ và bà Khương Thị Thanh H có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, căn cứ vào đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Trần Khắc Đ và người có quyền lợi liên quan bà Khương Thị Thanh H trả lại nhà đất đã thuê và tiền thuê theo hợp đồng thuê nhà. Các đương sự và nhà đất cho thuê đều có địa chỉ tại phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên; Tòa án cấp

sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Kiện đòi tài sản và tiền thuê nhà" tiến hành thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.4] Việc xác định tư cách đương sự và thu thập tài liệu chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Agribank chi nhánh Mường Thanh là “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án” là không đúng quy định của pháp luật, vì Agribank chi nhánh Mường Thanh chỉ là một chi nhánh, không có tư cách pháp nhân; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) mới có tư cách pháp nhân. Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn giao nộp cho Tòa án bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ngày 28/01/2021 giữa ông Đ, bà H với chị L, Hợp đồng thuê nhà ngày 03/02/2021 giữa chị L và ông Đ, Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên; Đây là các tài liệu quan trọng đối với vụ án nhưng các bản sao do nguyên đơn giao nộp không có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn, yêu cầu Nguyên đơn giao nộp tài liệu đảm bảo các thuộc tính của chứng cứ, mà lại sử dụng các tài liệu phô tô này làm căn cứ giải quyết vụ án là chưa đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo yêu cầu của kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đưa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở giai đoạn phúc thẩm; Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục việc thu thập tài liệu chứng cứ bằng việc thu thập bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp được xác nhận đối với các tài liệu phô tô trong hồ sơ đảm bảo đúng quy định tại các Điều 95, 96, 97, 106 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.5] Về yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 840.000.000 đồng tiền thuê nhà; yêu cầu bổ sung trên của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên HĐXX sơ thẩm chấp nhận xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này là đúng theo khoản 1 Điều 244 BLTTDS.

[2] Về nội dung vụ án.

[2.1] Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1.1] *Đối với yêu cầu đòi lại nhà, đất cho thuê:*

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng, trước khi các bên giao kết hợp đồng thuê nhà số công chứng 263 ngày 03/02/2021, thì vợ chồng bị đơn (*ông Đ và bà H*) đã chuyển nhượng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 11, diện tích 183,4 m², có địa chỉ tại tổ dân phố 2, phường Tân

Thanh, phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên cho nguyên đơn (*chị Nguyễn Thảo L*) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213/2021 ngày 28/01/2021 nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: K, số vào sổ cấp GCN J ngày 02/02/2021. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà nói trên đảm bảo về nội dung, hình thức và đều được công chứng theo quy định của pháp luật; bà H cho rằng hai hợp đồng này là hợp đồng giả cách để vay vốn, nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc này. Mặt khác, năm 2022 bà H đã khởi kiện vụ án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà nói trên, nhưng không được Tòa án chấp nhận (*tại bản án dân sự sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên*). Như vậy, chị L đã được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hợp đồng thuê nhà ngày 03/02/2021 đã đảm bảo về nội dung và hình thức, chị L và ông Đ ký hợp đồng thuê nhà với nhau là hoàn toàn tự nguyện, giá thuê do hai bên tự thỏa thuận, tuân thủ quy định tại Điều 472, 473, 474, 481 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 9, Điều 10 Luật Nhà ở. Phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên đã xác nhận việc công chứng hợp đồng, cung cấp tài liệu về tính minh bạch, liên tục của việc lấy số công chứng hợp đồng thuê nhà. Kết luận giám định cho thấy chữ ký, chữ viết trên hợp đồng thuê nhà là của ông Trần Khắc Đ. Vợ chồng ông bà Đ, H không trả đủ tiền thuê nhà, không trả lại tài sản thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê. Nguyên đơn đã nhiều lần gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả lại tài sản thuê, nhưng vợ chồng ông bà Đ, H không thực hiện. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản cho thuê là có căn cứ theo Điều 472, 473, 474 và Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

2.1.2] Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà:

Tại mục 1 của điều 3 trong hợp đồng thuê nhà thì giá thuê nhà là: 70.000.000 đồng/01 tháng. Mặc dù hết thời hạn thuê hai bên không ký lại hợp đồng, nhưng vợ chồng bị đơn không trả nhà cho nguyên đơn khi đã được thông báo. Bị đơn đã trả cho nguyên đơn 1.478.650.000 đồng; nguyên đơn thừa nhận trong đó có tiền thuê nhà từ ngày 02/02/2021 đến ngày 02/11/2022 là: 21 tháng x 70.000.000 đồng/ 01 tháng = 1.470.000.000 đồng, còn lại 8.650.000 đồng sẽ được trừ tiếp vào tiền thuê những tháng tiếp theo. Như vậy, từ ngày 03/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (17/10/2025) là 35 tháng, vợ chồng bị đơn chưa trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà là: 35 tháng (tính chẵn tháng) x 70.000.000 đồng/01 tháng - 8.650.000 đồng = 2.441.350.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu trả chẵn 2.441.350.000 đồng là có căn cứ theo Điều 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2.1.3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét thấy, tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu buộc ông Đ, bà H phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao nhà cho nguyên đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn là còn thiếu sót. Tuy nhiên, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không đề nghị buộc ông Đ, bà H phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao nhà cho nguyên đơn, nhằm tạo điều kiện cho ông Đ, bà H sớm thực hiện việc bàn giao nhà và nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm. Việc thay đổi yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện, không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án và cũng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án, do đó thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm và được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.3] Xét Vi bằng số 1627.2024/VB-TPLHN do bà Khương Thị Thanh H giao nộp, Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung vi bằng chỉ ghi nhận việc bà H xuất trình một cuốn sổ lưu trú có tiêu đề “Lưu trú nhà nghỉ Xuân Mai năm 2020”, trong đó thể hiện ông Trần Khắc Đ có lưu trú từ ngày 02 đến ngày 03 nhưng không xác định được cụ thể ngày, tháng, năm. Do đó, tài liệu này không có giá trị chứng minh về thời điểm ông Đ lưu trú vào ngày 02/02/2021 đến ngày 03/02/2021 như lời trình bày của bà H. Hơn nữa, tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà giữa chị L và ông Đ đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên (Bản án này đã có hiệu lực pháp luật), nên không xem xét giải quyết lại trong vụ án này, vụ án này chỉ giải quyết tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng thuê nhà, cụ thể là giải quyết tranh chấp đòi lại nhà cho thuê và đòi tiền thuê nhà. Do đó, tài liệu nêu trên của bà H không có giá trị chứng minh trong vụ án này.

[2.3.1] Đối với yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập đầy đủ, thể hiện rõ: ngày 02/02/2021, cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận đơn đăng ký biên động đất đai của chị Nguyễn Thảo L và cùng ngày đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; việc ngày 03/02/2021 hoàn tất thủ tục đăng ký, vào sổ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó, yêu cầu triệu tập thêm cơ quan, tổ chức và cá nhân của bà H là không cần thiết, không làm thay đổi bản chất vụ án.

[2.3.2] Bà H cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH412623, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H09336/QSDĐ ngày 04/7/2007, thửa đất số 198, tờ bản đồ số 11 là được cấp cho hộ gia đình, nên yêu cầu Tòa án đưa các con của bà H và ông Đ là anh Trần Văn Tiến và chị Trần Thanh Loan vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã được cơ quan có thẩm quyền đính

chính, xác định người sử dụng đất là ông Trần Khắc Đ và bà Khương Thị Thanh H, việc đính chính này làm rõ chủ thể có quyền sử dụng đất, không phát S quyền, nghĩa vụ của các thành viên khác trong hộ gia đình. Vì vậy, không có căn cứ để xác định các con của ông Đ, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên việc không đưa những người này vào tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Xét ý kiến của bà Khương Thị Thanh H cho rằng việc nhận được thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 15/7/2025 không kịp thời đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, tòa án cấp sơ thẩm đã gửi thông báo trên qua cơ quan bưu chính vào ngày 14/7/2025; theo xác nhận của đơn vị phát, đến 10 giờ 15 phút ngày 15/7/2025 việc phát không thành công và đến 18 giờ 49 phút cùng ngày mới phát thành công cho bà H. Như vậy, có cơ sở xác định việc bà H nhận được thông báo là không kịp thời. Tuy nhiên, xét về tính chất và mức độ vi phạm, Hội đồng xét xử thấy rằng thiếu sót nêu trên chưa phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bởi lẽ, quyền tiếp cận, công khai chứng cứ và quyền cung cấp tài liệu, chứng cứ của đương sự được thực hiện xuyên suốt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không bị giới hạn chỉ tại một phiên họp và quyền hòa giải của các đương sự cũng được bảo đảm thực hiện ở mọi giai đoạn tố tụng. Hơn nữa, sau phiên họp ngày 15/7/2025, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiếp tục mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 18/8/2025 nhưng bà H không tham gia. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H có mặt nhưng cũng không thực hiện việc cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ và không Đ được thỏa thuận hòa giải với nguyên đơn. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc thông báo không kịp thời nêu trên không làm hạn chế thực tế quyền tố tụng của bà H, không làm thay đổi bản chất vụ án, nên không phải là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Trần Khắc Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Khương Thị Thanh H là không có căn cứ để chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp, cần chấp nhận. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo, ông Đ và bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của ông Trần Khắc Đ và bà Khương Thị Thanh H, giữ nguyên quyết định của

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 17/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực I - Điện Biên.

2. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 29 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông Đ và bà H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000233 ngày 02/12/2025 và số 0000234 ngày 02/12/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên. Bà H và ông Đ đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Điện Biên;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Điện Biên;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Điện Biên;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Bùi Thị Thu Hằng