

Bản án số 199/2024/DS-PT

Ngày 13 - 9 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà và kiện đòi tài sản*”

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 Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06, 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2024/TLPT-DS ngày 05/7/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và kiện đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2024/QĐ-PT ngày 16/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2024/QĐ-PT ngày 15/8/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Tăng T, sinh năm 1938 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tỉnh Thất P, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Kha Anh L, sinh năm 1982; địa chỉ: Bản P, xã L, huyện C, tỉnh Nghệ An (vắng mặt) và bà Đào Thị Thu H, sinh năm 1980; địa chỉ: D K80a, P. V, Vĩnh Phúc, quận B, Thành phố Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Anh T1 – Luật sư thuộc đoàn Luật sư tỉnh B (vắng mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, đường H, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn S – Luật sư thuộc đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Bà Võ Thị Xuân M, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Tổ Đình Đại Tòng L2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ủy ban nhân dân Phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Địa chỉ: Phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn C – Chủ tịch (vắng mặt).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Huỳnh Xuân L3, sinh năm 1955; Cư trú tại: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.2. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1966; Cư trú tại: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.3. Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1969; Cư trú tại: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1975; là bị đơn trong vụ án (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn – ông Tăng T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất cho thuê: Thuộc thửa đất số 301 (trước đây là thửa đất số 03 a), tờ bản đồ số 39, diện tích: 06x20m tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thửa đất trên do ông Tăng T khai phá từ năm 1970. Đến nay thửa đất trên chưa được cấp được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Vào năm 1970, ông T có xây dựng 01 căn nhà trên đất và sinh sống trên đất. Đến năm 2001, ông T có thỏa thuận miệng cho bà Võ Thị Xuân M, thuê làm tiệm nước giải khát với giá 500.000 đồng/tháng.

Đến năm 2009, do bà M chấm dứt hợp đồng thuê nên ông T thỏa thuận miệng cho bà Nguyễn Thị H1 (là mẹ của bà Nguyễn Thị Kim L1) thuê với giá 500.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê không xác định.

Đến năm 2014, ông T yêu cầu bà H1 trả lại nhà đất cho thuê nhưng bà H1 không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp đến TAND thị xã Phú Mỹ (TAND huyện Tân Thành).

Tại Tòa án, các bên thỏa thuận hòa giải như sau bà H1 được tiếp tục thuê với thời hạn 1 năm và giá thuê 1.000.000 đồng/tháng. Các bên không làm lại hợp đồng mà chỉ căn cứ vào biên bản hòa giải ở Tòa. Tuy nhiên do không hiểu biết ông T đã rút đơn nên tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Bà H1 chỉ trả tiền thuê 3 tháng thì không trả nữa và kéo dài cho đến nay. Đến nay bà H1 đã mất và bà L1 là con gái bà H1 đang quản lý sử dụng nhà đất và không đồng ý trả nhà cho ông Tăng T làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết như sau:

1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L1, là người thừa kế của bà H1, trả lại nhà đất số 3a, tờ bản đồ số 39, diện tích: 6x20m tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L1 bồi thường thiệt hại số tiền tương ứng với số tiền thuê nhà 1.000.000 đồng/tháng (một triệu đồng/một tháng) được tính từ tháng 01/2015 cho đến phiên tòa sơ thẩm.

2. Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim L1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc nhà đất: Thuộc thửa đất số 301 (trước đây là thửa đất số 03 a), tờ bản đồ số 39, diện tích: 06x20m tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là của Giáo hội do Chùa Đ1 đứng ra quản lý. Thông tin này do trụ trì chùa Đ1 cung cấp. Bà Nguyễn Thị Kim L1 xác định không có quyền lợi gì đến nhà đất trên.

Bà L1 xác định giữa bà L1 và ông Tăng T không có giao dịch cho thuê hay ở nhờ. Nguồn gốc nhà đất này là do bà Nguyễn Thị H1 (chết năm 2017), mẹ bà Nguyễn Thị Kim L1, đã nhận sang nhượng quán từ bà Huỳnh Thị X, trước đây bán cá tại Chợ N; với giá sang nhượng là 24.000.000 đ (hai mươi bốn triệu đồng) vào năm 2009 và bà L1 là người đã trực tiếp giao tiền cho bà Võ Thị Xuân M. Tuy bà H1 là người đứng ra giao dịch nhưng số tiền sang nhượng quán là của bà L1 và bà L1 cũng là người trực tiếp sử dụng và quản lý nhà đất này.

Đến năm 2014 thì ông Tăng T có yêu cầu bà H1, bà L1 trả lại quán thì bà L1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp đến Tòa án.

Tại Tòa án các bên làm việc và tại biên bản hòa giải và các bên có đưa ý kiến đề nghị ông T cho ở thêm thời gian để nuôi con. Tuy nhiên khi bà L1 giao tiền thì ông T không nhận số tiền 1.000.000 đồng/tháng và yêu cầu bà trả lại nhà đất nên bà không đưa tiền cho ông T. Ông T cũng xác định cho bà H1 thuê và không liên quan gì đến bà nên bà không trả tiền cho ông T. Bà L1 xác định giữa bà và ông T không ký hợp đồng thuê hoặc giao dịch nào khác.

Bà L1 xác định giao số tiền 500.000 đ (năm trăm nghìn đồng) là cho ông Tăng T vì nghĩ đây là tiền công quả, không liên quan gì đến tiền thuê nhà. Còn số tiền 1.000.000 đồng là do bà L1 tự nguyện đưa thêm cho ông Tăng T. Sau này bà L1 có đưa tiền nhưng do ông Tăng T không đồng ý lấy nên giờ không căn cứ gì để đòi bà L1 số tiền trên.

Đối với các biên bản hòa giải ký tại Tòa án vào ngày 24/8/2014 và 08/9/2014 do ông T đột xuất đuổi bà ra khỏi đất nên khi làm việc ông T có đồng ý hỗ trợ tiền đi nên bà mới đồng ý ký vào biên bản. Sau này biết đất không phải của ông T thì bà không đi nữa và ở lại cho đến nay.

Đối với căn nhà trên đất theo bà L1 được nghe thì bà L4 mới là người xây dựng trên đất còn ông L3 không phải là người xây dựng căn nhà trên.

- Bà xác định khi ông T đòi đất thì bà được Chùa Đại Tòng L5 cho biết đất của chùa không phải của ông T và chùa Đ1 cũng đồng ý cho bà tiếp tục được sinh sống và ở trên đất nên bà không đồng ý trả đất cho ông T. Ông T không đi khởi kiện thời điểm bà H1 còn sống mà nay mới khởi kiện đến Tòa án là không đúng.

Nay đối với yêu cầu của ông T, bà có ý kiến như sau:

- Bà Nguyễn Thị Kim L1 xác định không có quyền gì đối với thửa đất trên nên không có quyền xác nhận hay giao trả đất cho ông Tăng T. Bà L1 đề nghị Toà án giải quyết vụ án trên theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Kim L1 không đồng ý trả lại tiền thuê nhà vì giữa bà L1 và ông Tăng T không có hợp đồng hay giao dịch thuê nhà.

- Tại phiên toà sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày khi sang nhượng quán, bà Võ Thị Xuân M đã sang nhượng cả căn nhà trên đất vì vậy bà L1 là chủ sở hữu căn nhà nên không đồng ý trả căn nhà trên cho ông Tăng T.

3. Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị Xuân M trình bày:

Bà Võ Thị Xuân M xác định về nguồn gốc nhà đất như sau:

Do thời gian đã lâu nên bà M không nhớ thời gian. Nguyên nhân bà M quản lý nhà đất trên là do ông Tăng T lúc đó tu ở Chùa Đ1 thấy bà M có hoàn cảnh khó khăn nên ông Tăng T có cho bà mượn nhà đất trên để buôn bán trái cây và nước giải khát. Việc cho mượn không lập hợp đồng mà chỉ thoả thuận bằng lời nói, và ông Tăng T cũng không yêu cầu bà phải trả tiền thuê. Khi cho mượn thì trên đất có 01 căn nhà một tầng, nền xi măng, tường gạch ống, mái tôn.

Đến khoảng năm 2008, do hoàn cảnh gia đình nên bà M có sang nhượng quán (tức sang nhượng bàn ghế, máy làm nước mía và các vật dụng) với giá 20.000.000 đ (hai mươi triệu đồng) cho người em của bà Đ tên Huỳnh Thị X (bán cá bên N). Bà M có báo cho ông Tăng T và được ông T đồng ý. Sau đó một thời gian bà có nghe thông tin bà L1 đang kinh doanh quán nhưng bà không biết

và không liên quan gì. Bà M cũng không nhận số tiền 24.000.000 đ (hai mươi bốn triệu đồng) như bà L1 đã trình bày.

4. Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Tổ đình Đại Tông L5 trình bày:

Chùa Đ1, tên đầy đủ là Tổ đình Đại Tông L5; C1 được cố Hòa thượng Thích Thiện H2 khai sơn và thành lập từ năm 1957 đã đứng đơn xin khẩn 100ha (Hecta) đất tại khu rừng cấm số 38, T thuộc xã P, quận L, tỉnh Phước Túy (nay là thôn T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và đã được Chính quyền lúc bấy giờ có văn bản cấp năm 1964 (Có sơ đồ kèm theo). Hiện tại quần thể Chùa Đ1 một mặt giáp đường Đ (QL51), một mặt tiếp giáp đường C (80), một mặt tiếp giáp đường T (81) và mặt còn lại tiếp giáp đường T.

Tổ đình Đại Tông L5 (Chùa Đ1) hiện là cơ sở tôn giáo hợp pháp trực thuộc Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh B quản lý theo Hiến chương Giáo hội P, nội quy Ban tăng sự Trung ương Giáo hội P và được bảo hộ của nhà nước theo pháp luật.

Từ khi cố Hoà thượng Thích Thiện H3 khai khẩn 100 ha đất năm 1957 đến nay, mặc dù là đất tôn giáo tuy nhiên vẫn bị tình trạng lấn chiếm, và sử dụng sai mục đích rất nhiều.

Hiện nay Ban Quản Trị Tổ đình Đại Tông L5, đang làm việc với UBND tỉnh B và UBND thị xã P, yêu cầu không giải quyết cấp sổ đỏ cho bất cứ cá nhân nào, vì đây là đất còn đang tranh chấp. Việc các vị Tu sĩ muốn xin cấp giấy quyền sử dụng đất cá nhân, phải được sự đồng ý của tập thể Ban Quản Trị Tổ đình Đại Tông L5. Vì cá nhân tu sĩ không được tự ý làm sổ đỏ riêng mà không được sự đồng ý của tập thể Ban Quản Trị. Và trước đây UBND xã P (nay là UBND Phường P) có mượn đất Ban Quản Trị Đại Tông L5, để làm “Ki-ốt” cho thuê để gây quỹ cho địa phương, phía bên trái chùa nhìn ra QL-51, từ cổng Đại Tông L5 đến bên xe T (nay là Siêu Thị C2), cho đến nay vẫn chưa trả lại, mà để cho người dân tự sang nhượng giấy tay với nhau. Nên Ban Quản trị yêu cầu không được cấp giấy cho người dân tự ý sang nhượng giấy tay.

Nay, Ban quản trị Đại Tông Lâm kiến nghị Toà án căn cứ vào chứng cứ xác thực và nguồn gốc thực tế đối với phần tài sản gắn liền với khu đất nêu trên để giải quyết dứt điểm tình trạng kiện tụng kéo dài tránh làm ảnh hưởng đến uy tín của Tôn giáo nói chung và chùa Đ1 nói riêng.

5. Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân phường P trình bày:

1. Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nằm trong thửa đất 827, 897 tờ bản đồ số 04. Thửa đất 827, 897 tờ bản đồ số 04 là đất công do Nhà nước quản lý và có đăng ký trong hồ sơ địa chính năm 1997 đồng thời có niêm yết Danh sách đất công hàng năm tại Văn phòng K1 và UBND phường P, nằm trong danh mục đất công do UBND tỉnh B phê duyệt theo Quyết định số 3693/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

Thửa đất trên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Văn bản số 716/CNVPĐK-ĐKCG ngày 09/03/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P).

2. UBND xã P (nay là phường P) không mượn đất của Ban quản trị Đại Tòng L5 tại vị trí phía bên trái chùa nhìn ra Q L, từ Cổng Đại Tòng L5 đến Bến xe T để làm K cho thuê:

Theo Bản đồ đã được tỉnh Phước Tuy cấp cho Đại Tòng L5 vào ngày 29/2/1964 của Thủ tướng Chính phủ Việt Nam Cộng Hòa và bản đồ của Trung tâm K2 đo đạc năm 1996 theo yêu cầu đất tranh chấp của chùa Đ1 với các hộ dân thì phần diện tích ông Tăng T đăng ký cấp Giấy chứng nhận nằm ngoài ranh bản đồ tỉnh Phước Tuy cấp cho Đại Tòng L5. Qua làm việc và thu thập ý kiến của các Nguyên Bí thư, Chủ tịch UBND thị trấn P thì Nguồn gốc khu đất trên do ông Trịnh C3 khai phá năm 1970, đến năm 1981 ông C3 sang nhượng lại cho bà Hồ Thị Kim Y, năm 1983 bà Y sang nhượng lại cho ông Tiêu Đình V, Hồ P, V.

Đến năm 1984, UBND xã P có chủ trương giải tỏa khu vực trước chùa Đ1 để làm bãi đậu xe, cửa hàng bách hóa số 02, văn phòng công an và sân khấu nhằm mục đích hạn chế tai nạn giao thông và xử lý an ninh trật tự tại khu vực trên. Trên phần đất bị giải tỏa gồm 03 hộ: Hồ Phúc, Vô D, Tiêu Đình V, trong đó có đất của ông Tiêu Đình V để xây dựng cửa hàng bách hóa số 02, phần đất thu hồi của ông Hồ P và ông Vô D làm bãi đậu xe, văn phòng công an và sân khấu diễn văn nghệ. Trong đó có phần đất đăng ký cấp giấy quyền sử dụng đất của ông Tăng T.

3. Căn nhà tồn tại trên thửa đất 301, tờ bản đồ số 39 do ông Tăng T xây dựng khoảng năm 1991.

4. Ông Huỳnh Xuân L3, sinh năm: 1955, CCCD số: 077055000338 cấp ngày 28/9/2021, địa chỉ: khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nguyên là Bí Thư Đảng ủy thị trấn P (nay là phường P) giai đoạn 9/1989 – 9/2000.

6. Quá trình tố tụng, người làm chứng - ông Huỳnh Xuân L3 trình bày:

Vào năm 1991, lúc đó ông L3 nguyên là Bí thư xã P, huyện T, nên có ý định xây nhà ở P để tiện công tác. Do biết ông Tăng T nên ông L3 có mượn đất của ông Tăng T để xây nhà trên đất của ông Tăng T. Lúc đó ông L3 thấy nhà của ông Tăng T đã cũ nên có bàn với ông Tăng T, nhân tiện việc ông L3 xây nhà thì sẽ xây dựng nhà mới cho ông T, tiền xây nhà do ông Tăng T chi trả và được ông T đồng ý.

Do đó khoảng giữa năm 1991, ông L3 đã tiến hành xây dựng căn nhà của ông và của ông Tăng T, việc xây dựng hoàn thành trong năm 1991. Căn nhà của ông L3 và ông Tăng T thuộc loại cấp 4, mái tôn, đắp nền, vị trí trước cổng chùa Đ1, xã P, huyện T (hiện nay nằm trên QL51, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Giá xây dựng mỗi căn nhà khoảng mấy chục triệu và ông Tăng T đã

thanh toán xong tiền công thợ và vật tư. Sau khi xây xong ông L3 sử dụng nhà để ở còn ông Tăng T dùng căn nhà để mở tiệm bán sách.

Đến năm 1998 do ông L3 chuyển về làm Phó chủ tịch Mặt trận Tổ quốc huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên đã trả lại nhà đất cho ông Tăng T. Hiện nay ông xác định căn nhà mà ông xây dựng cho ông Tăng T vẫn còn trên QL51, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và không có thay đổi hiện trạng gì khác.

Ông L3 xác định bà L4 là người mới dọn về sinh sống ở thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sau này, nên không phải là người bỏ tiền xây dựng căn nhà.

7. Quá trình tố tụng, người làm chứng - bà Huỳnh Thị X trình bày:

Bà X xác định chỉ biết bà Võ Thị Xuân M, bà Nguyễn Thị H1. Trước đây (do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ cụ thể mốc thời gian), bà X có nhu cầu bán nước giải khát tại Khu phố T, phường P, thị xã P nên có nhận sang nhượng của bà Võ Thị Xuân M với giá 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), bao gồm vật dụng: Xe đẩy nước mía, dù, bàn ghế và ly tách, máy xay sinh tố, máy pha cà phê... Tuy nhiên khoảng mấy ngày sau thì do bà Nguyễn Thị H1 có gặp bà X và đề nghị sang nhượng lại các tài sản trên với giá 22.000.000 đ (hai mươi hai triệu đồng), và được bà X đồng ý. Trên thực tế bà X không buôn bán, sinh sống tại địa chỉ nào trước cổng chùa Đ1 nên không biết và không có liên quan gì đến tranh chấp của các bên trong vụ án.

8. Quá trình tố tụng, người làm chứng - bà Trần Thị Đ trình bày:

Bà Trần Thị Đ xác định biết rõ về giao dịch giữa ông Tăng T, bà Võ Thị Xuân M, bà Nguyễn Thị H1. Cụ thể trước đây vào khoảng năm 2009, sau khi bà M trả mặt bằng cho thuê thì bà Trần Thị Đ có dẫn bà Nguyễn Thị H1 đến gặp ông Tăng T để xin thuê căn nhà của ông T (trước cổng Chùa Đ1) với mục đích thuê mặt bằng cho bà Nguyễn Thị Kim L1 kinh doanh nước giải khát. Đến năm 2014, ông Tăng T muốn lấy lại căn nhà nên bà Đ có liên hệ với bà H1 để yêu cầu trả nhà cho ông T nhưng bà H1 cố tình tránh mặt không thực hiện. Sau này tại Tòa án, bà L1, bà H1 có đề nghị cho thuê thêm 01 năm và trả tiền thuê 1.000.000 đ/tháng nhưng ông T chỉ đồng ý cho ở đến cuối năm 2014 phải trả nhà. Tuy nhiên hết thời hạn này mà phía bà L1, bà H1 không đồng ý trả nên phát sinh tranh chấp đến Tòa án.

9. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng T đối với bà Nguyễn Thị Kim L1, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và kiện đòi tài sản*”.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại cho ông Tăng T 01 căn nhà 01 tầng loại 02, toạ lạc trên thửa đất có số cũ 03 a, tờ bản đồ số cũ 39 nay là thửa đất số mới 301, tờ bản đồ số mới 39, toạ lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải bàn giao Mái che tôn nền láng xi măng và M1 che tôn nền gạch ceramic toạ lạc trên thửa đất có số cũ 03 a, tờ bản đồ số cũ 39 nay là thửa đất số mới 301, tờ bản đồ số mới 39, toạ lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Vị trí vật kiến trúc thể hiện theo Sơ đồ đo vẽ ngày 16/11/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện)

4. Buộc ông Tăng T phải hoàn trả giá trị của M1 che tôn nền láng xi măng và M1 che tôn nền gạch ceramic với tổng số tiền 48.002.100 đ (bốn mươi tám triệu không trăm lẻ hai nghìn một trăm đồng).

5. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả cho ông Tăng T số tiền thuê nhà tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 06/5/2024, với số tiền 112.000.000 đ (một trăm mười hai triệu đồng).

6. Các vấn đề khác:

Về ý kiến của Tổ đình Đại Tông L5 trình bày thửa đất có căn nhà đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của Tổ đình Đại Tông L5 đã được C1 cho Ủy ban nhân dân phường P mượn làm Kiot nhưng trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tổ đình Đại Tông L5 không có đơn yêu cầu giải quyết nên không được thụ lý giải quyết trong vụ án. Trường hợp sau này có tranh chấp, Tổ đình Đại Tông L5 có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện trong vụ việc khác theo quy định pháp luật.

Về ý kiến của ông Tăng T xác định thửa đất trên do ông T khai phá và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T, thì thấy quá trình tố tụng phía ông Tăng T đã rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp sau này có tranh chấp ông Tăng T có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện trong vụ việc khác theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

10. Nội dung kháng cáo:

Ngày 17/5/2024, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim L1 có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

11. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

12. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; theo hướng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại cho ông Tăng T căn nhà 01 tầng loại 02, tọa lạc trên thửa đất có số cũ 03 a, tờ bản đồ số cũ 39 nay là thửa đất số mới 301, tờ bản đồ số mới 39, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải tháo dỡ mái hiên 1 và mái hiên 2 tọa lạc trên thửa đất có số cũ 03 a, tờ bản đồ số cũ 39 nay là thửa đất số mới 301, tờ bản đồ số mới 39, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại phần diện tích đất cho ông Tăng T quản lý và sử dụng; bà Nguyễn Thị Kim L1 không phải trả số tiền bồi thường thiệt hại cho ông Tăng T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim L1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim L1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Tăng T thì thấy:

[2.1] Căn cứ vào phiếu lấy ý kiến dân cư của UBND phường P, xác nhận của những người làm chứng – ông Huỳnh Xuân L3, bà Trần Thị Đ, bà Huỳnh Thị X và sự thừa nhận các đương sự trong vụ án, có đủ cơ sở để xác định: Ông Tăng T là chủ sở hữu đối với căn nhà một tầng loại 2 tọa lạc trên thửa đất có số cũ 03 a, tờ bản đồ số cũ 39 nay là thửa đất số mới 301, tờ bản đồ số mới 39, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị Kim L1 cho rằng đã mua căn nhà trên của bà Võ Thị Xuân M; bà L1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời trình bày này. Bà Võ Thị Xuân M khẳng định: Căn nhà trên không thuộc quyền sở hữu của bà M, vì vậy, chỉ sang nhượng bàn ghế, máy ép trái cây và mặt bằng kinh doanh nước giải khát cho bà Huỳnh Thị X với giá 20.000.000 đồng. Bà X khẳng định: Khi vừa sang nhượng từ bà M thì được bà H1 hỏi sang nhượng lại với giá 22.000.000 đồng; nên thấy có lời 2.000.000 thì bà X sang lại luôn cho bà Nguyễn Thị H1 (mẹ của bà L1). Bà X xác định không sang nhượng nhà cho bà Nguyễn Thị H1 (mẹ của bà L1) mà chỉ sang nhượng bàn ghế, máy ép trái cây và mặt bằng kinh doanh nước giải khát cho bà Huỳnh Thị X với giá 22.000.000 đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định: Căn nhà một tầng loại 2 tọa lạc trên thửa đất có số cũ 03 a, tờ bản đồ số cũ 39 nay là thửa đất số mới 301, tờ bản đồ số mới 39, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không thuộc quyền sở hữu của bà L1.

[2.2] Căn cứ vào lời khai của bà Nguyễn Thị H1 tại Biên bản hoà giải ngày 08/9/2014 thể hiện *“Tôi có gặp ông T để thương lượng thuê nhà đất trên, nhưng thực tế là con gái tôi thuê. Con gái tôi tên Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1975, hiện đang bán nước mía trên nhà đất trên, ý kiến con tôi tại Toà là ý kiến của tôi”*. Lời khai của bà Nguyễn Thị Kim L1 tại Biên bản hoà giải ngày 08/9/2014 thể hiện *“Tôi là người thuê nhà của ông Tăng T. Hàng tháng tôi trả trực tiếp 500.000 đ/tháng cho ông Tăng T. Năm 2013, tôi trả cho thầy Tăng T 1.000.000 đ/tháng...”*. Lời khai của người làm chứng bà Trần Thị Đ: *“Ông Tăng T có cho mẹ con bà H1 thuê nhà, nhiều lần ông Tăng T đòi nhà thuê thì bà H1, sau này là bà L1 năn nỉ cho thuê thêm một thời gian, nhưng cuối cùng cũng không trả nhà”*. Hội đồng xét xử xác định giữa ông Tăng T và bà Nguyễn Thị H1 có giao dịch cho thuê nhà ở nhưng không lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ bằng lời nói với thời gian thuê không xác định thời hạn, số tiền thuê nhà là 500.000 đ/tháng và đến năm 2013 thì tiền thuê tăng lên thành 1.000.000 đ/tháng. Tuy bà H1 là người giao dịch trực tiếp với ông Tăng T nhưng trên thực tế bà Nguyễn Thị Kim L1 mới là người trả tiền hàng tháng và quản lý sử dụng nhà đất trên cho đến nay.

Căn cứ vào nội dung biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, thì ông Tăng T và mẹ con bà Nguyễn Thị H1 đồng ý thực hiện hợp đồng thuê đến cuối năm 2014. Như vậy, từ năm 2015 đến nay, giữa bà H1, bà L1 và ông Tăng T không có thỏa thuận thêm thời gian thuê nhà. Ông Tăng T đã nhiều lần làm đơn khởi kiện yêu cầu bà L1 giao trả nhà đã thuê nhưng bà L1 không đồng ý trả. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định: Bà Nguyễn Thị Kim L1 chiếm hữu, quản lý và sử dụng tài sản là căn nhà thuộc sở hữu của ông T là không có căn cứ pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T để buộc bà L1 giao trả nhà đã thuê là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Bà L1 cho rằng: căn nhà của ông Tăng T được xây dựng trên đất của Tổ đình Đại Tòng Lâm, của UBND phường P (đất công) nên bà L1 không đồng

ý giao trả nhà cho ông T, ông T xây nhà ở được thì bà L1 cũng làm mái che tôn ở được. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong vụ án này, Tòa án không xác định phần diện tích đất 197 m² thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 17/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Tăng T, của Tổ đình Đại Tông L5, hay của UBND phường P (đất công). Tuy nhiên, sau khi thuê nhà, bà L1 đã tiến hành làm mái hiên để phục vụ cho việc kinh doanh nước giải khát trên khuôn viên diện tích đất mà ông Tăng T đang sử dụng trước đó. Bà L1 không phải là người khai phá, sử dụng đất hợp pháp; khi tiến hành làm mái che tôn không được sự đồng ý của ông T. Do đó, nay bà L1 phải có nghĩa vụ giao trả nhà thuê thì cần buộc bà L1 phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc là các mái hiên 1 (có diện tích 42,7 m²) và mái hiên 2 (có diện tích 27,0 m²) được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 17/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Tăng T và buộc ông Tăng T trả giá trị vật kiến trúc (mái hiên 1, mái hiên 2) cho bà L1 là không phù hợp. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà L1 và sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 1.000.000 đồng/tháng từ tháng 01/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm do không được sử dụng nhà của ông Tăng T thì thấy:

Từ tháng 01 năm 2015, bà L1 là người trực tiếp sử dụng nhà thuê, nhưng không trả tiền thuê nhà. Do đó, chủ sở hữu căn nhà - ông Tăng T là người bị thiệt. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn cho thuê (từ tháng 01 năm 2015) đến tháng 11 năm 2019, ông Tăng T không có văn bản yêu cầu bà L1 trả nhà, đến ngày 18/11/2019, ông T mới làm đơn gửi chính quyền yêu cầu bà L1 giao trả lại nhà thuê. Vì vậy, cần xác định khoảng thời gian ông T bị thiệt hại là từ tháng 12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (theo yêu cầu của ông T), mức thiệt hại được xác định tương ứng với số tiền cho thuê nhà mỗi tháng; nên cần buộc bà L1 phải bồi thường thiệt hại tương ứng số tiền (53 tháng x 1.000.000 đồng) là 53.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L1 bồi thường thiệt hại bao gồm cả khoảng từ tháng 01 năm 2015 đến tháng 11/2019 là chưa phù hợp. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà L1 và sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.5] Về quyền lưu cư:

Đây là quan hệ thuê nhà, bà L1 cũng không còn ở trên căn nhà này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quyền lưu cư cho bà L1 là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng:

Quá trình tố tụng ông Tăng T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 15.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại số tiền trên cho ông Tăng T.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bà L1 phải chịu số tiền án phí 2.650.000 đồng.

Ông Tăng T phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần, nên bà L1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L1;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 169, Điều 170, 492, 494, 495, 498, 500 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 164 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tăng T đối với bà Nguyễn Thị Kim L1, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và kiện đòi tài sản*”;

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại cho ông Tăng T căn nhà 01 tầng loại 02, tọa lạc trên thửa đất có số cũ 03 a, tờ bản đồ số cũ 39 nay là thửa đất số mới 301, tờ bản đồ số mới 39, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí nhà xây 84,3 m² thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 378-2023 ngày 17/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải tháo dỡ mái hiên 1 và mái hiên 2 tọa lạc trên thửa đất có số cũ 03 a, tờ bản đồ số cũ 39 nay là thửa đất số mới 301, tờ bản đồ số mới 39, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại phần diện tích đất cho ông Tăng T quản lý và sử dụng. Vị trí vật kiến trúc (mái hiên 1 diện tích 42,7 m², mái hiên 2 diện tích 27,0 m²) thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 378-2023 ngày 17/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải bồi thường thiệt hại cho ông Tăng T số tiền 53.000.000đ (Năm mươi ba triệu đồng).

2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Các đương sự được quyền khiếu nại, khởi kiện để xác định ai là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 197 m² có tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 378-2023 ngày 17/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) cho ông Tăng T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tăng T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 phải chịu số tiền 2.650.000 đ (Hai triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim L1 không phải chịu; hoàn trả cho bà L1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003235 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/9/2024).

8. Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa 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.

(Kèm theo là Bản trích đo địa chính số 378-2023 ngày 17/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

