

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 48/2021/DS-PT

Ngày 27 - 9 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà  
gắn liền với quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trịnh Hữu Bình

*Các Thẩm phán:* Ông Tống Văn Viên

Ông Lê Thành Trung

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Mỹ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:***  
Bà Phạm Thị Ứng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2021/TLPT-DS, ngày 08 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà gắn liền với quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST, ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã D có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2021/QĐPT-DS, ngày 13 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị N, sinh năm 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện V, tỉnh V

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị N: Anh Lê Quang V, sinh năm 1979; địa chỉ khóm 1, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh “Theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020” (có mặt)

- Bị đơn:

Anh Võ Văn S, sinh năm 1986 (có mặt)

Chị Trần Thị T, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

- Người kháng cáo: Anh Võ Văn S và chị Trần Thị T là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 13/9/2020 của bà Trần Thị N và quá trình giải quyết vụ án anh Lê Quang V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28/02/2018, bà N cho anh Võ Văn S và chị Trần Thị T thuê căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 108, diện tích 140m<sup>2</sup> tọa lạc khóm 1, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh với giá 2.000.000 đồng/tháng, hình thức trả tiền hàng tháng, thời hạn thuê 02 năm, hai bên không lập hợp đồng thuê, chỉ làm một tờ giấy tay do anh S và chị T giữ. Người nhận tiền thuê nhà hàng tháng thay cho bà N là anh Trần Văn N. Từ khi thuê nhà cho đến nay anh S, chị T chỉ đóng tiền thuê cho bà N đến hết tháng 8/2019 thì ngưng đóng. Sau khi hết thời hạn thuê, anh S và chị T không trả lại nhà và không thanh toán tiền thuê nhà còn lại cho bà N.

Nay bà N yêu cầu anh S, chị T tháo dỡ căn nhà phần anh S, chị T đã tự ý sửa chữa, xây cất nhưng không thông báo cho bà N biết, trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 108, diện tích 140m<sup>2</sup> tọa lạc khóm 1, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho bà Trần Thị N; Yêu cầu anh S và chị T trả tiền thuê nhà đến ngày 28/7/2020 là 22.000.000 đồng và tiền thuê nhà sau ngày 28/7/2020 mỗi tháng bằng 2.000.000 đồng cho đến khi giao trả nhà cho bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê nhà chưa đóng đến ngày 28/7/2020 bằng 22.000.000 đồng và tiền thuê nhà sau ngày 28/7/2020 mỗi tháng bằng 2.000.000 đồng. Anh V chỉ yêu cầu anh S và chị T di dời tài sản xây cất thêm trả lại nhà và đất cho bà Trần Thị N.

*Theo bị đơn anh Võ Văn S và chị Trần Thị T trình bày:*

Vào ngày 10/01/2017 anh S và chị T có ký hợp đồng thuê nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 108, diện tích 140m<sup>2</sup> tọa lạc khóm 1, phường B, thị xã D với anh Trần Văn N, thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê là 2.000.000 đồng, mục đích thuê là để bán quán giải khát, hàng tháng anh, chị trả tiền thuê nhà cho anh N đến hết tháng 10/2019 thì ngưng trả, đến khi gần hết thời hạn

thuê nhà thì anh N lấy hợp đồng thuê nhà lại để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hứa cho anh S, chị T tạm ở lại cho đến khi anh N chuyển nhượng đất thì di dời. Ngày 06/7/2020, anh N làm biên nhận vay của anh S, chị T số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất 300.000 đồng/ngày. Trong quá trình sử dụng căn nhà anh S, chị T có sửa chữa, xây cất thêm để bán quán. Nay anh S, chị T yêu cầu anh Trần Văn N trả số tiền 30.000.000 đồng, thì anh S và chị T mới đồng ý di dời tài sản trả nhà cho bà Trần Thị N.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST, ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã D đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 40; Điều 147; Điều 157; Điều 217; Điều 227; Điều 244; Điều 228; Điều 264; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 422, Điều 472; Điều 482 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 118; Điều 119; Điều 131; Điều 132 Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 166 Luật đất đai.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N. Buộc anh Võ Văn S và chị Trần Thị T tháo dỡ, di dời phần sửa chữa, xây cất căn nhà gồm mái tôn, khung tiền chế, không cột, không nền, diện tích 5,4m x 25,8m; vách tôn cao 1,2m; khung lưới B40, cao 1,2m x 11m trả lại cho bà Trần Thị N diện tích 140m<sup>2</sup> thửa số 108, tờ bản đồ số 2, tọa lạc khóm 1, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do bà Trần Thị N đứng tên quyền sử dụng đất.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N yêu cầu anh Võ Văn S và chị Trần Thị T trả tiền thuê nhà đến ngày 28/7/2020 bằng 22.000.000 đồng và tiền thuê nhà sau ngày 28/7/2020 cho đến khi anh S, chị T giao trả nhà mỗi tháng bằng 2.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/6/2021, anh Võ Văn S và chị Trần Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST, ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã D; Yêu cầu anh Trần Văn N trả số tiền bằng 30.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát Viên: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa anh Trần Văn N vào tham gia tố tụng là vi phạm, vì anh N là người trực tiếp cho vợ chồng anh S thuê nhà, anh N còn vay của vợ chồng anh S số tiền 30.000.000 đồng có làm biên nhận thể hiện “khi nào anh N trả đủ tiền thì anh S, chị T trả nhà”. Do việc anh S, chị T cho anh N vay tiền xuất phát từ việc anh N cho thuê nhà, nên cần được xem xét giải quyết trong cùng vụ án mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không xem xét định giá tài sản anh S, chị T xây dựng, tôn tạo là chưa đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã D.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Về xác định quan hệ tranh chấp, bà N cho rằng năm 2018 bà cho anh S và chị T thuê nhà, thời hạn thuê nhà là 02 năm, đến ngày 28/02/2020 là đã hết thời gian thuê, nhưng anh S, chị T không giao trả lại nhà, nên bà N yêu cầu anh S, chị T di dời tài sản trả lại nhà. Do đó quan hệ pháp luật cần xác định là “Tranh chấp đòi lại tài sản cho thuê” mới đúng bản chất của vụ án.

[02] Xét thấy, căn nhà gắn liền với diện tích đất 140m<sup>2</sup>, thửa 108, tọa lạc tại khóm 1, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh là tài sản của bà Trần Thị N, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/10/2008, nhưng việc cho thuê nhà và trực tiếp nhận tiền thuê của anh S, chị T điều thông qua anh Trần Văn N (con của bà N) anh S và chị T chỉ thừa nhận làm hợp đồng thuê nhà với anh N chứ không phải làm hợp đồng thuê với bà N. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đưa anh N vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 nhận định và cho rằng anh Trần Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát sinh do có yêu cầu phản tố của bị đơn (anh S, chị T), từ đó chỉ ra Thông báo yêu cầu anh S và chị T cung cấp địa chỉ của anh

N mà không yêu cầu phía bà N cung cấp địa chỉ (trong khi anh N là con của bà N) là chưa đảm bảo quyền lợi của các bên.

[03] Ngày 06/7/2020 anh Trần Văn N có viết biên nhận thể hiện “*Tôi Trần Văn N có mượn của Võ Văn S, Trần Thị T 30.000.000 đồng khi nào anh N trả đủ tôi sẽ đi trả lại quán cả vốn lẫn lời*” từ đó cho thấy, việc anh S và chị T cho anh N vay tiền là có điều kiện “khi nào anh N trả đủ tiền thì sẽ đi trả lại quán”, do đó cần giải quyết số tiền vay của anh N với việc thuê nhà trong cùng vụ án mới đảm bảo quyền lợi cho anh S và chị T.

[04] Trong thời gian thuê nhà anh S và chị T có sửa chữa, xây cất thêm việc này được các bên thừa nhận. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không xem xét định giá tài sản, không làm rõ anh S, chị T có công sức tôn tạo làm tăng giá trị tài sản hay không. Quá trình giải quyết cần cân nhắc xem xét nên buộc anh S, chị T tháo dỡ di dời tài sản hay giao cho bà N sử dụng phần xây cất thêm và buộc hoàn trả giá trị.

Với những sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

[05] Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[06] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn S và chị Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST, ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã D xét xử về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà gắn liền với quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Trần Thị N với bị đơn anh Võ Văn S, chị Trần Thị T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã D để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho anh Võ Văn S và chị Trần Thị T bằng 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006331, ngày 02/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Đối với tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định tài sản sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã D;
- CCTHADS thị xã D ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Trịnh Hữu Bình**