

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 177/2024/DS-PT  
Ngày 17-9-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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 Ngô Đê

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

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

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2024/TLPT-DS, ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà ở, quyền sở hữu tài sản”.

Do bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST, ngày 14-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2024/QĐ-PT, ngày 27 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 49/2024/QĐ-PT, ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Phạm Minh V, sinh năm 1970; cư trú tại Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

- **Bị đơn:** Chị Lâm Thị Kiều T, sinh năm 1985; cư trú tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

1. Anh Châu Quốc K, sinh năm 1987; cư trú tại ấp C, xã L, huyện H, tỉnh V (vắng mặt).

2. Chị Châu Thị Ngọc T, sinh năm 1977; cư trú tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1984; cư trú tại Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

4. Anh Trần Hoàng P, sinh năm 1982; cư trú tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của anh Trần Hoàng P:* Chị Lâm Thị Kiều T, sinh năm 1985; cư trú tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh “Theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2020” (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Lâm Thị Kiều T là bị đơn và anh Trần Hoàng P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 23/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/02/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Phạm Minh V trình bày: Ngày 03/10/2018, anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với diện tích đất 142,8m<sup>2</sup>, thửa số 38, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh của chị Châu Thị Ngọc T, với số tiền bằng 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng). Đến ngày 05/10/2018, anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh chưa được nhận căn nhà gắn liền với đất. Do, căn nhà và diện tích đất này anh Châu Quốc K cho chị Lâm Thị Kiều T thuê và chị T đang quản lý, chị T không chịu giao căn nhà và diện tích đất cho anh quản lý, sử dụng. Vì vậy, anh làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị T và anh P có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà tiền chế, hàng rào và 01 cây cóc, để giao trả căn nhà và diện tích đất cho anh quản lý, sử dụng.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 12/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Lâm Thị Kiều T trình bày: Ngày 08/11/2017, chị thỏa thuận thuê căn nhà gắn liền với diện tích đất 142,8m<sup>2</sup>, thửa số 38, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Khóm 4, thị trấn Trà Cú, huyện Trà Cú của anh Châu Quốc K, với thời hạn là 05 năm. Đến ngày 29/8/2018, anh K lập “Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất” với anh Trần Hoàng P (Chồng chị T), anh K chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất cho vợ chồng chị bằng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực. Sau đó, vợ chồng chị đã giao tiền đặt cọc cho anh K bằng 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), số tiền còn lại bằng 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng) khi làm thủ tục sang tên thì vợ chồng chị sẽ giao cho anh K. Nhưng, anh K lại làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất này cho chị T, rồi chị T tiếp tục chuyển nhượng lại cho anh V là không minh bạch, có sự che giấu thông tin đối với chị. Vì vậy, chị yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh K với chị T và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với anh V.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Quốc K trình bày: Năm 2017, anh có cho chị T thuê căn nhà gắn liền với diện tích đất 142,8m<sup>2</sup>, thửa số 38, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Khóm 4, thị trấn Trà Cú, huyện Trà Cú, trong thời hạn 05 năm, giá cho thuê 03 năm đầu, mỗi năm bằng 36.000.000 đồng, hai năm còn lại, mỗi năm bằng 39.600.000 đồng. Chị T đã trả tiền thuê nhà và diện tích đất cho anh được một năm bằng 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng). Sau đó, anh có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất cho chị T và anh P với giá bằng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Chị T đã giao tiền cọc cho anh được

120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Do chị T không có tiền đủ để giao cho anh nên chị T yêu cầu anh giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T làm thủ tục sang tên và chị T đem thế chấp tại Ngân hàng vay tiền để giao trả số tiền còn lại cho anh. Vì vậy, anh không đồng ý chuyển nhượng cho chị T nữa. Sau đó, anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất này cho chị T bằng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), nhưng do anh và chị T là chị em ruột nên mới làm hợp đồng tặng cho. Chị T đã giao tiền cho anh bằng 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng), còn lại 120.000.000 đồng thì chị T trừ vào tiền cọc mà anh đã nhận của chị T. Nay, anh không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T nữa.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Châu Thị Ngọc T trình bày: Việc anh K cho chị T thuê căn nhà và thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho chị T thì chị không biết. Do anh K mượn tiền của chị nhiều lần bằng 626.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi sáu triệu đồng), không có khả năng trả nên anh K chuyển nhượng nhà, đất cho chị, nhưng làm hợp đồng tặng cho. Sau đó, chị làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất này lại cho anh V. Lúc đó, chị mới biết anh K cho chị T thuê căn nhà và đã thỏa chuyển nhượng cho chị T. Cho nên, chị không còn quyền, nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST, ngày 14-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Minh V về yêu cầu tiền thuê nhà. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn chị Lâm Thị Kiều T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Minh V yêu cầu bị đơn chị Lâm Thị Kiều T di dời nhà tiền chế, hàng rào, 01 cây cóc xây dựng sau khi thuê nhà của anh Châu Quốc K giao lại căn nhà và thửa số 38, tờ bản đồ số 15, có diện tích 142,8 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho anh Phạm Minh V.

3. Buộc chị Lâm Thị Kiều T, anh Trần Hoàng P có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân, đồ dùng phục vụ mua bán, sinh hoạt để giao lại cho anh Phạm Minh V và chị Nguyễn Thị D căn nhà gắn liền thửa đất số 38, tờ bản đồ số 15, diện tích 142,8 m<sup>2</sup> (đất ở 54m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 88m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh và 01 cây cóc cho trái.

4. Buộc anh Phạm Minh V, chị Nguyễn Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho chị Lâm Thị Kiều T, anh Trần Hoàng P số tiền bằng 12.318.252 đồng.

5. Dành cho chị Lâm Thị Kiều T, anh Trần Hoàng P giải quyết với anh Châu Quốc K, chị Châu Thị Ngọc T 01 vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 03 năm 2024, chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P cùng làm kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: 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: Sau khi anh K cho chị T thuê căn nhà gắn liền với đất thì anh K có ưu tiên chuyển nhượng căn nhà gắn liền với đất cho chị T và anh P, nhưng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với chị T và anh P chưa có hiệu lực pháp luật. Chị T và anh P mới giao tiền đặt cọc cho anh K 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Còn tiền thuê nhà, thì chị T và anh P mới trả cho anh K được một năm bằng 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng), tiền thuê nhà bốn năm còn lại chị T và anh P chưa trả cho anh K. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, chị T và anh P vẫn còn quản lý căn nhà và diện tích đất để khai thác thu lợi. Cho nên, Tòa án sơ thẩm dành cho chị T khởi kiện anh K một vụ kiện dân sự khác, là đúng pháp luật. Chị T và anh P kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T và anh P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Chị T và anh P cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của chị T đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị T và anh P. Tuy nhiên, diện tích đất 142,8m<sup>2</sup>, thửa số 38, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Khóm 4, thị trấn Trà Cú, huyện Trà Cú, cùng với căn nhà gắn liền với đất, là tài sản hợp pháp của anh Châu Quốc K. Ngày 08/11/2017, anh K lập “*Hợp đồng thuê nhà*”, có nội dung: anh K cho chị T thuê căn nhà trong thời hạn 05 (Năm) năm, giá thuê nhà hai bên thỏa thuận bằng 3.000.000 đồng/1 tháng (Ba triệu đồng trên một tháng). Chị T trả tiền thuê nhà cho anh K các lần thứ 1, 2, 3, tương ứng với các năm thuê thứ 1, 2, 3, mỗi năm bằng 36.000.000 đồng; các năm thuê thứ 4, 5, mỗi năm bằng 39.600.000 đồng (BL 49, 50, 51). Như vậy, theo nội dung “*Hợp đồng thuê nhà*” thì thời hạn chị T thuê nhà của anh K từ ngày 08/11/2017 đến ngày 08/11/2022 kết thúc. Tổng số tiền thuê nhà chị T phải trả cho anh K trong thời hạn thuê nhà 05 (Năm) năm bằng 187.200.000 đồng (Một trăm tám mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Theo anh K khai và được chị T thừa nhận, chị T mới trả tiền thuê nhà cho anh K được một năm với số tiền bằng 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng). Số tiền thuê nhà, chị T còn phải thực hiện nghĩa vụ trả cho anh K bằng 151.200.000 đồng (Một trăm năm mươi một triệu hai trăm nghìn đồng).

[2] Ngày 29/8/2018, anh K với anh Trần Hoàng P xác lập “*Hợp đồng thỏa thuận mua bán*”, có nội dung: anh K chuyển nhượng diện tích đất và căn nhà cho anh P với số tiền bằng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), hợp đồng có chứng thực của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C ngày 30/8/2018 (BL 52, 53). Anh

K khai và được chị T thừa nhận, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh P và chị T chỉ giao tiền đặt cọc cho anh K bằng 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) và giữa anh K với anh P và chị T không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Đối chiếu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với anh P, so sánh với quy định này của Luật Đất đai, cho thấy: thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với anh P chưa có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, chị T không tham gia ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh K, nhưng chị T lại làm đơn khởi kiện phản tố yêu cầu anh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là sai chủ thể tham gia ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2018. Quyền yêu cầu anh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là quyền của anh P, nhưng anh P lại không làm đơn yêu cầu phản tố.

[3] Theo hai hợp đồng đã ký kết “*Hợp đồng thuê nhà giữa anh K với chị T*” và “*Hợp đồng thỏa thuận mua bán giữa anh K với anh P*”, thì chị T và anh P mới giao cho anh K số tiền tổng cộng bằng 156.000.000 đồng (36.000.000đ + 120.000.000đ), là chưa đủ số tiền thuê nhà mà chị T có nghĩa vụ trả cho anh K bằng 187.200.000 đồng (Một trăm tám mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Ngoài ra, thời hạn chị T thuê nhà của anh K đã hết từ ngày 09/11/2022, nhưng chị T không giao trả nhà cho anh K mà chị T còn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đang thuê để khai thác thu lợi tức từ tài sản thuê và không phải trả tiền thuê nhà từ ngày 09/11/2022 cho đến nay, là đã có lợi cho chị T và anh P. Lẽ ra, phải buộc chị T trả tiền thuê nhà cho anh V từ ngày 09/11/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm mới đảm bảo quyền lợi của anh V, nhưng người đại diện hợp pháp của anh V đã rút phần yêu cầu này và Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án phần yêu cầu này của anh V là đúng pháp luật.

[4] Xét thấy, ngày 17/9/2018 anh K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Châu Thị Ngọc T đối với căn nhà và diện tích đất mà anh K đang cho chị T thuê và anh K thỏa thuận chuyển nhượng cho anh P (BL 160, 161), Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị T ngày 19/9/2018 (BL 169). Đến ngày 03/10/2018, chị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với diện tích đất 142,8m<sup>2</sup>, thửa số 38 cho anh Phạm Minh V và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh V ngày 05/10/2018 (BL 171, 172, 183).

[5] Mặc dù, anh K đang cho chị T thuê căn nhà, anh K đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất cho anh P, nhưng anh K lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T và chị T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh V mà không được sự đồng ý của chị T và anh P. Nhưng, anh V là người nhận chuyển nhượng đất từ chị T thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình. Theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định “*Trường hợp giao*

*giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*". Như vậy, anh V là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

[6] Trong vụ án này, giữa anh V với chị T không có nghĩa vụ gì với nhau để bù trừ trong giao dịch dân sự và cũng không loại trừ việc chấp nhận một phần hay toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh V. Riêng anh K, người cho chị T thuê căn nhà và là người thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh P, nên anh K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với chị T và anh P. Nhưng, anh K không làm đơn khởi kiện độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, anh K có ý kiến trình bày, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P. Cho nên, Tòa án sơ thẩm dành cho chị T và anh P có quyền khởi kiện anh K và chị T bằng một vụ án dân sự khác, không ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T và anh P. Chỉ khi nào Tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T thì lúc đó mới ảnh hưởng đến quyền khởi kiện lại của chị T. Vì vậy, chị T và anh P kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Ngoài ra, chị T và anh P còn kháng cáo cho rằng: Chị T và anh V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi giá trị đất chuyển nhượng bằng 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), là để trốn thuế, bản án sơ thẩm chấp nhận việc trốn thuế. Xét thấy, việc xác định nghĩa vụ nộp thuế đúng hay không đúng là trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi tiến hành thanh tra, kiểm tra lĩnh vực thu, nộp thuế vào ngân sách nhà nước. Các đương sự trong vụ án dân sự không có quyền kháng cáo nội dung này, lẽ ra Tòa án sơ thẩm phải yêu cầu chị T và anh P làm lại hoặc sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 274 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét ý kiến quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T và anh P, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ.

[9] Về án phí: Theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 quy định "*Đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm*". Chị T và anh P là người kháng cáo không được Tòa án phúc thẩm chấp nhận, chị T và anh P không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm. Do đó, buộc chị T và anh P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị T và anh P đã nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0001780, ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, nên không phải nộp tiếp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST, ngày 14-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

1. Đình chỉ giải quyết vụ án một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Minh V về việc yêu cầu chị Lâm Thị Kiều T trả tiền thuê nhà.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của chị Lâm Thị Kiều T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Minh V về việc yêu cầu chị Lâm Thị Kiều T di dời nhà tiền chế, hàng rào xây dựng sau khi thuê nhà của anh Châu Quốc K và 01 cây cóc, giao lại căn nhà và diện tích đất 142,8m<sup>2</sup>, thửa số 38, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3. Buộc chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân, đồ dùng phục vụ mua bán, sinh hoạt để giao lại cho anh Phạm Minh V và chị Nguyễn Thị D căn nhà gắn liền với diện tích đất 142,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 15 (đất ở 54m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 88m<sup>2</sup>), tọa lạc tại Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh và 01 cây cóc cho trái. Cụ thể như sau:

- Nhà của chị Lâm Thị Kiều T xây dựng lúc thuê nhà gắn liền thửa 38 gồm:
  - + Nhà tiền chế khung cột, sắt hộp, vách tol, mái tol, nền láng vữa xi măng, diện tích 25,62m<sup>2</sup> (3,8m x 5,1m + 2,6m x 2,4m).
  - + Hàng rào: Cột gỗ kéo lưới B40, diện tích 5,7m<sup>2</sup> (1,5m x 3,8m).
  - + 01 cây cóc cho trái của bà Lâm Thị Kiều T
- Nhà của anh Châu Quốc K xây dựng trước khi bán gắn liền thửa 38 gồm:
  - + Nhà tiền chế khung cột, sắt hộp, vách ngăn mặt trước và một bên xây tường, trát vữa, quét vôi, mái tol, nền láng vữa xi măng, diện tích 49,78m<sup>2</sup> (13,1m x 3,8m).
  - + Nhà vệ sinh: Móng cột gạch, tường xây, trát vữa, quét vôi, mái lợp tol, nền lát gạch men, có hầm tự hoại, xí xỏm, diện tích 3,5m<sup>2</sup> (1,4m x 2,5m).

\* Đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa 3/2 (vía hè), có số đo 3,8 mét;
- Hướng Tây giáp tờ 12, có số đo 3,8 mét;
- Hướng Nam giáp thửa 39, có số đo 37,43m;
- Hướng Bắc giáp thửa 4, có số đo 37,8 mét.

*(Kèm theo sơ đồ khu đất số 275/CNTrC ngày 17/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh).*

4. Buộc anh Phạm Minh V và chị Nguyễn Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P số tiền bằng 12.318.252 đồng (Mười hai triệu ba trăm mười tám nghìn hai trăm năm mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Dành cho chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P giải quyết với anh Châu Quốc K và chị Châu Thị Ngọc T một vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P phải chịu số tiền bằng 2.624.577 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm bảy mươi bảy đồng), để hoàn trả cho anh Phạm Minh V.

Anh Phạm Minh V đến Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh nhận lại số tiền nộp tạm ứng còn thừa bằng 2.375.423 đồng (Hai triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm hai mươi ba đồng)

7. Về án phí: Buộc chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Lâm Thị Kiều T đã nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0000740, ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, nên không phải nộp tiếp.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho anh Phạm Minh V bằng 14.600.000 đồng (Mười bốn triệu sáu trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0006902, ngày 09/01/2020 và số tiền bằng 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003413, ngày 05/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Buộc chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Lâm Thị Kiều T và anh Trần Hoàng P đã nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0001780, ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, nên không phải nộp tiếp.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện c;
- Chi cục THADS huyện c;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Đê**