

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 216/2025/DS-PT

Ngày 17 – 9 – 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bàn giao tài sản và Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán:

Ông Trương Chí Trung

Bà Đỗ Thị Thuý Năng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17-9-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2025/TLPT-DS ngày 15-7-2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bàn giao tài sản và yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2025/QĐ-PT ngày 06-8-2025; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Châu Phương B**, sinh năm 1986 và bà **Phạm Trương Mỹ V**, sinh năm: 1985; cùng địa chỉ: C đường H, phường A (phường A, quận T cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Bị đơn:* Ông **Nguyễn T**, sinh năm 1964 và bà **Lê Thị Ngọc N**, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Số G đường Đ, phường H (phường T, quận H cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Ngọc B1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số D đường L, phường A (phường H, quận C cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc B1: Ông Phạm Văn N1, Luật sư thuộc đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Chi nhánh Công ty L; số D T, phường H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

** Người làm chứng:* Bà Lê Thị Phương T1, sinh năm 1992; địa chỉ: A L, phường A (phường H, quận C cũ), thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

** Người giám định:* Chi nhánh Công ty cổ phần G tại Đà Nẵng; địa chỉ: A A, phường A (phường A, quận S cũ), thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Ngọc B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:*

- Nguyên đơn - ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:

Tháng 7-2024, chúng tôi có mua quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất: Khu đô thị P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 920526 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 26-10-2019 của ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng C ký công chứng số 3840/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-7-2024 và được chỉnh lý biến động đứng tên vợ chồng tôi là Châu Phương B và Phạm Trương Mỹ V do Chi nhánh văn phòng đất đai tại quận C ký ngày 11-7-2024.

Vợ chồng tôi mua lô đất này của vợ chồng ông T và bà N, trước khi bán đất cho vợ chồng tôi thì vợ chồng ông T đã cho ông Nguyễn Ngọc B1 thuê và ông T và bà N có thỏa thuận bằng miệng sẽ yêu cầu ông B1 dọn và giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Nhưng sau đó và đến nay ông B1 vẫn không dọn đồ đạc ra khỏi để trả quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Và vợ chồng tôi không thể xây nhà và phải thuê nhà để ở và phải trả tiền lãi ngân hàng hàng tháng cho việc mua vật liệu xây nhà.

Ông T và bà N đã vi phạm tại điều 3 việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa bàn giao đất cho chúng tôi. Vụ việc đã được UBND phường H giải quyết nhưng các buổi giải quyết không có kết quả.

Nay để đảm bảo quyền sở hữu tài sản của vợ chồng tôi theo quy định pháp luật, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N phải giao trả quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho vợ chồng tôi sở hữu đúng quy định pháp luật.

Chúng tôi xin bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Nguyễn Ngọc B1 và ông Nguyễn T, bà Lê Thị Ngọc N phải chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất nếu trên để trả lại đất đã bán cho vợ chồng tôi. Trong trường hợp không tháo dỡ được, đề nghị Tòa án giao cho chúng tôi được nhận và sở hữu toàn bộ vật kiến trúc trên đất, chúng tôi tự nguyện bồi trả cho ông Nguyễn Ngọc B1 số tiền 50.000.000 đồng.

Đối với kết quả thẩm định giá tài sản, chúng tôi thống nhất và không có ý kiến gì thêm.

Đối với 01 máy xay cà phê do không gắn kết và di dời được nên chúng tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc B1 phải di dời 01 máy xay cà phê trên tài sản của chúng tôi.

- Bị đơn ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:

Chúng tôi xác định đã chuyển nhượng thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất: Khu đô thị P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 920526 do Sở T cấp ngày 26-10-2019 của ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng C ký công chứng số 3840/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-7-2024 và được chỉnh lý biên động đứng tên vợ chồng ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V do Chi nhánh văn phòng đất đai tại quận C ký ngày 11-7-2024.

Từ khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B, bà V, vợ chồng tôi đã không nhận tiền thuê nhà của ông B1. Vợ chồng tôi đã yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đối với ông Nguyễn Ngọc B1 nhưng ông B1 nhiều lần chây ỳ không hợp tác mặc dù hiện nay ông B1 không hoạt động kinh doanh tại địa điểm này. Quá trình xem xét, thẩm định xác định tại xưởng hiện nay chỉ có một máy xay cà phê và một nhà xưởng.

Vợ chồng tôi thống nhất với kết quả định giá của Tòa án. Chúng tôi yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê tài sản giữa ông vợ chồng tôi Nguyễn T, bà Lê Thị Ngọc N với ông Nguyễn Ngọc B1 ngày 09-11-2023. Trước đó, vợ chồng tôi cũng đã có văn bản yêu cầu chấm dứt hợp đồng và báo trước với ông Nguyễn Ngọc B1.

Nay vợ chồng tôi cũng có yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Ngọc B1, yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê được ký kết vào ngày 09-11-2023 giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị Ngọc N với ông Nguyễn Ngọc B1. Về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, chúng tôi đồng ý không nhận tiền thuê của ông B1, chỉ yêu cầu chấm dứt và buộc ông B1 di dời các tài sản trên đất để trả lại cho ông B, bà V.

Trong trường hợp Tòa án tuyên tháo dỡ hoặc giao các tài sản gắn liền trên đất cho ông Châu Văn B2, bà Trương Thị Mỹ V1 thì vợ chồng tôi tự nguyện hỗ trợ cho ông B1 số tiền 20.592.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc B1* đã được tòa án cấp sơ thẩm tiến hành tổng đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự trình bày ý kiến, cung cấp các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng ông B1 đều vắng mặt nên tòa án không có lời khai.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Phương T1 trình bày:* Tôi là hộ ở liền kề lô đất 145 Lê Đình K do ông bà T, bà N sở hữu và đã chuyển nhượng cho ông B2. Theo như tôi được biết khi ông B2 mua thì lô đất vẫn đang cho thuê và hợp đồng đến tháng 10-2025 mới hết hạn và ông B2 cũng có gặp chủ thuê lô đất là ông B1 và có nhờ nhân viên của ông B1 mở cửa để xem đất và để cúng thổ thần đất đai.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng và các Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án, đã quyết định (tóm tắt):***

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 27, Điều 28, Điều 37, Điều 133, Điều 136 Luật đất đai; Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 472, Điều 482, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bàn giao tài sản” đối với ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N về việc “Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản và tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất” đối với ông Nguyễn Ngọc B1.

Buộc ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N trả lại cho ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m²; địa chỉ: Lô B, Khu đô thị P, Phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông đứng tên ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V.

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đã ký kết ngày ngày 09-11-2023 giữa ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N với ông Nguyễn Ngọc B1.

Buộc ông Nguyễn Ngọc B1 phải tháo dỡ, di dời 01 máy rang cà phê và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà mái tôn, diện tích 92.5m² gồm: trụ, vì kèo thép, mái tôn, tôn bao trên tường gạch phía sau, cửa cuốn điện phía trước; gác xép 46m² gồm: cầu thang thép, gác xép lót ván, gia công bằng thép C và bạt kéo, diện tích 24.5m², gồm: khung thép và bạt kéo ra khỏi thửa đất số 345 đứng tên ông đứng tên ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V..

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N hỗ trợ cho ông Nguyễn Ngọc B1 số tiền 20.592.000 đồng.

Giao cho ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V được quản lý, sử dụng tài sản trên đất là bức tường bao phía sau xây gạch, diện tích 10m² (cao 2m); trị giá 1.061.340 đồng, nền bê tông và lót nền gạch men, diện tích 96.5m²; trị giá 10.865.750 đồng;

Buộc ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V bồi trả cho ông Nguyễn Ngọc B1 trị giá bức tường bao phía sau xây gạch, nền bê tông và lót nền gạch men trên đất là 11.927.090 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N phải chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Ngọc B1 phải chịu 300.000 đồng. Ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V phải chịu 600.000 đồng.

Chi phí thẩm định giá 5.500.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V tự nguyện chịu, đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Kháng cáo:*

Ngày 30-6-2025, ông Nguyễn Ngọc B1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc B1 do không có căn cứ; đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người làm chứng - bà Lê Thị Phương T1 và Người giám định - Chi nhánh Công ty cổ phần G tại Đà Nẵng đã được Tòa án cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc B1 đề nghị nguyên đơn, bị đơn hỗ trợ cho ông số tiền 150.000.000 đồng để ông di dời tài sản nhưng các đương sự này không đồng ý nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Tại đơn kháng cáo ban đầu, ông Nguyễn Ngọc B1 chỉ đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông. Ngày 10-9-2025, ông B1 có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án đưa vợ ông tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời, xem xét trách nhiệm, lỗi của bên cho thuê, bên mua đất; giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng trái pháp luật của bên cho thuê, buộc nguyên đơn và bị đơn hoàn trả tiền cọc, tiền thuê đã nhận và bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng cho vợ chồng ông B1 theo quy định pháp luật.

Như vậy, phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng về các nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bàn giao tài sản” đối với ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét các nội dung liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N về việc “Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản và tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất” đối với ông Nguyễn Ngọc B1.

[2] Xét Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc B1:

[2.1] Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m² tại địa chỉ: Lô B, Khu đô thị P, Phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số với đất số CR 920526, số vào sổ cấp GCN CTs 195354 ngày 16-10-2019, do Sở T cấp cho ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N. Sau đó, ông T, bà N đã chuyển nhượng cho ông Châu Phương B, bà Phạm Trương Mỹ V nên đã được chỉnh lý biên động sang tên ông B, bà V vào ngày 11-7-2024. Tuy nhiên, ông B, bà V chưa được nhận bàn giao thửa đất do ông T, bà N đang cho ông Nguyễn Ngọc B1 thuê theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 09-11-2023.

[2.2] Xét Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 09-11-2023 có nội dung bên cho thuê là ông Nguyễn T và bên thuê là ông Nguyễn Ngọc B1 thuê mặt bằng tại A L, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (tức thửa đất số 345 nói trên) với mục đích thuê để làm nhà xưởng, hai bên thỏa thuận thời gian thuê là 02 năm kể từ ngày 10-10-2023 đến ngày 16-10-2025. Tại phần cuối của hợp đồng thì đại diện bên B tức bên thuê ghi “Đại diện vợ ký thay: Châu T. Tú S”. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc B1 trình bày, xác định ông là bên thuê và do bận công việc nên ngày ký hợp đồng đã nhờ vợ là bà Châu Thị Tú S1 ký thay. Do vậy, bà S1 chỉ là người ký thay chứ không phải bên thuê trong Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 09-11-2023. Toà án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc không đưa bà S1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng thiếu sót này không làm thay đổi bản chất của vụ án và cũng không làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông B1 cũng như bà S1.

[2.3] Toà án cấp sơ thẩm nhận định trong quá trình thuê đất ông B1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê là chưa chính xác do ông B1 đã trả tiền thuê đầy đủ.

Tuy nhiên, Hợp đồng cho thuê mặt bằng bị chấm dứt theo thoả thuận tại hợp đồng là bên nào muốn chấm dứt hợp đồng phải báo trước cho bên kia 01 tháng. Trong trường hợp này, tranh chấp của các đương sự đã được giải quyết tại UBND phường H nên được xem là một phương thức thông báo chấm dứt hợp đồng của bên cho thuê. Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê là phù hợp với quy định pháp luật và hoàn cảnh thực tế của các bên.

[2.4] Ông Nguyễn Ngọc B1 kháng cáo yêu cầu xem xét trách nhiệm, lỗi của bên cho thuê, bên mua đất; giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng trái pháp luật của bên cho thuê, buộc nguyên đơn và bị đơn hoàn trả tiền cọc, tiền thuê đã nhận và bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng cho vợ chồng ông B1 theo quy định pháp luật. Xét yêu cầu này thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông B1. Người nhận văn bản tố tụng có khi là ông B1, có khi là bà S1. Hơn nữa, tại các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như Biên bản thẩm định giá tài sản ngày 25-3-2025 do Toà án cấp sơ thẩm lập thì ông B1 đều tham gia và ký tên xác nhận. Tuy nhiên, ông B1 hoặc bà S1 đều không chấp hành, không tham gia tố tụng theo các thông báo Toà án đã gửi, cũng như không làm đơn yêu cầu đọc lập để được Toà án thụ lý, giải quyết về các vấn đề nêu tại đơn kháng cáo. Do vậy, Toà án cấp phúc thẩm cũng không thể giải quyết các nội dung đến nay ông B1 mới yêu cầu, sẽ làm mất quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

[2.5] Từ những nhận định trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót trong quá trình giải quyết vụ án nhưng không làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc B1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Ngọc B1 phải chịu do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[3] Các đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, khoản 3 Điều 296, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 26, Điều 27, Điều 28, Điều 37, Điều 133, Điều 136 Luật đất đai. Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 472, Điều 482, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc B1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, nay là Toà án nhân dân Khu vực 3- Đà Nẵng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bàn giao tài sản” đối với ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N về việc “Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản và tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất” đối với ông Nguyễn Ngọc B1.

Buộc ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N trả lại cho ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 920526, sổ vào sổ cấp GCN CTs 195354, thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m²; địa chỉ: Lô B, Khu đô thị P, Phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 16-10-2019 đứng tên ông đứng tên ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V.

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đã ký kết ngày ngày 09-11-2023 giữa ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N với ông Nguyễn Ngọc B1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số với đất số CR 920526, sổ vào sổ cấp GCN CTs 195354, thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m²; địa chỉ: Lô B, Khu đô thị P, Phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 16-10-2019 đứng tên ông đứng tên ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V.

Buộc ông Nguyễn Ngọc B1 phải tháo dỡ, di dời 01 máy rang cà phê và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà mái tôn, diện tích 92.5m² gồm: trụ, vì kèo thép, mái tôn, tôn bao trên tường gạch phía sau, cửa cuốn điện phía trước; gác xép 46m² gồm: cầu thang thép, gác xép lát ván, gia công bằng thép C và bạt kéo, diện tích 24.5m², gồm: khung thép và bạt kéo ra khỏi thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số với đất số CR 920526, sổ vào sổ cấp GCN CTs 195354, thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m²; địa chỉ: Lô B, Khu đô thị P, Phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 16-10-2019 đứng tên ông đứng tên ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N hỗ trợ cho ông Nguyễn Ngọc B1 số tiền 20.592.000 đồng.

Giao cho ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V được quản lý, sử dụng tài sản trên đất là bức tường bao phía sau xây gạch, diện tích 10m² (cao 2m); trị giá 1.061.340 đồng, nền bê tông và lót nền gạch men, diện tích 96.5m²; trị giá 10.865.750 đồng;

Buộc ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V bồi trả cho ông Nguyễn Ngọc B1 trị giá bức tường bao phía sau xây gạch, nền bê tông và lót nền gạch men trên đất là 11.927.090 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc N phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc B1 phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V phải chịu 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0009354 ngày 21-11-2024 và 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0009688 ngày 22-4-2025, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí thẩm định giá 5.500.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng ông Châu Phương B và bà Phạm Trương Mỹ V tự nguyện chịu, đã nộp xong.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc B1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000016 ngày 03-7-2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

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

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 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPĐN;
- TAND KV3-ĐN;
- Phòng THADS KV3-ĐN;
- THADS TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai