TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 198/2025/DS-PT
Ngày: 18 - 4 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Bích Hải;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quyến;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy- Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 541/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231 /2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Chi L, sinh năm 1989; địa chỉ: Số G, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Đại diện uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1984; địa chỉ: A KDC I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lương Đoàn Châu B, sinh năm 1972; địa chỉ: Số C, đường T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Đại diện uỷ quyền của bị đơn

- Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1957; địa chỉ: I C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

3.1Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số D, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.2 Ông Lương Đoàn Ngọc B1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số D, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lương Đoàn Châu B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L – đại diện uỷ quyền bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày:

Ngày 11 tháng 3 năm 2020 giữa bà L và ông Lương Đoàn Châu B ký kết hợp đồng thuê mặt bằng là quyền sử dụng đất thửa 244 và thửa 245, tờ bản đồ số 14, địa chỉ khu vực B, phường L quận B, thành phố Cần Thơ. Giá thuê 30.000.000 đồng/năm đối với 02 năm đầu (năm 2020 – 2022), 45.000.000 đồng/năm đối với 02 năm tiếp theo (năm 2022 – 2024) và 55.000.000 đồng/năm tính từ năm 2024 – 2025. Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng 24h. Ngày 11 tháng 3 năm 2020 bà L nhận tiền thuê 1 năm đầu và tiến hành bàn giao mặt bằng gồm bờ rào lưới B40, căn nhà cấp 4 kiên cố khoản 50m2, do đã xây dựng trước đây.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng thì kể từ ngày 11/3/2022 đến nay ông Lương Đoàn Châu B không thanh toán tiền thuê và còn nợ số tiền thuê là 145.000.000 đồng. Mặc dù, phía nguyên đơn có làm việc nhiều lần nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất. Do đó, nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn và người có quyền nghĩa vụ liên quan chấm dứt hợp đồng theo như thỏa thuận tại khoản 3 điều 4 trong hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 11 tháng 3 năm 2020 để giao trả lại mặt bằng trong thời hạn đến ngày 10/3/2025 và trả tiền thuê còn nợ là 145.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lương Đoàn Châu B trình bày: Ngày 11/03/2020 ông B có ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà Nguyễn Ngọc Chi L, Có công chứng tại Văn phòng C, với thời gian thuê mặt bằng là 05 năm, tại khoản 1 điều 2 của hợp đồng có ghi nhận ông B thuê để chăn nuôi trồng trọt, xây dựng kho xưởng.

Tuy nhiên khi triển khai làm hàng rào để bảo vệ tài sản và dựng kho để chứa máy móc vật tư thì ông B bị các hộ dân ngăn cản không cho rào lại khuôn viên đất thuê của bà L, cũng như bị Ủy ban nhân dân phường L lập biên bản xử lý vi phạm hành chính do xây dựng công trình trên đất không được phép xây dựng (biên bản lập ngày 06/7/2021).

Việc các hộ dân xung quanh ngăn cản không cho làm hàng rào là do phía sau đất của bà L còn có một số hộ dân sinh sống và phải đi qua đất của bà L cho tôi thuê, ngoài ra theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của bà L có thể hiện là tiếp giáp với đường Võ Văn K có chiều rộng là 5,35m. Tuy nhiên trên thực tế thì để đi từ đất của bà L ra đến vỉa hè đường V phải đi qua phần đất của chủ gốc là ông T1.

Từ những vướng mắc phát sinh trong quá trình sử dụng đất thuê của bà L nên bị đơn ông B đã nhiều lần yêu cầu bà L đến phần đất để giải quyết các vướng

mắc đã nêu trên nhưng bà L không hỗ trợ giải quyết các vướng mắc khi thực hiện sử dụng đất thuê.

Việc không làm được hàng rào đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến vấn đề sử dụng đất thuê do không bảo vệ được tài sản đã nuôi trồng, bị mất, bị phá. Do việc không thể khai thác như dự kiến ban đầu và thiệt hại tài sản đã đầu tư (gồm: chuồng trại, khai hoang đất, nhà kho để chứa vật tư và nguyên liệu sản xuất) trên đất thuê của bà L. Sau khi bị lập biên bản vi phạm hành chính vào tháng 7/2021 và không được sự hỗ trợ của bà L để giải quyết các vấn đề tranh chấp với các hộ lân cận phải ngưng thực hiện sử dụng đất cho đến nay (không trồng, chăn nuôi và khai thác đất như dự kiến ban đầu).

Ngoài ra bà L không lên đất để hỗ trợ giải quyết các vấn đề pháp sinh mà còn đòi trả tiền thuê đất 03 còn lại là không có cơ sở do đất tôi đã không sử dụng từ năm 2021 đến nay.

Do đó, nay bị đơn ông B yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn bà L trả lại tiền thuê mặt bằng 02 năm đã đóng với số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng**)** và tiền thiệt hại cơ sở vật chất đã đầu tư với số tiền là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Đoàn Ngọc B1 có ý kiến như sau:

Ông Lương Đoàn Ngọc B1 là em ruột của bị đơn ông Lương Đoàn Châu B, ông Ngọc B1 chỉ là người giữ kho cho ông Châu B, ông Ngọc B1 không liên quan đến việc thuê đất của nguyên đơn, do đó ông Ngọc B1 xin vắng mặt tham gia tố tụng tại Toà án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa ông B1 với bà L, do đó ông xin vắng mặt tham gia tố tụng tại Toà án.

Tại bản án sơ thẩm số 144/2024/TLST-DS, ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên xử như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L đối với bị đơn ông Lương Đoàn Châu B về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

Buộc bị đơn ông Lương Đoàn Châu B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 100.000.0000 đồng (một trăm triệu đồng).

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/3/2024 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L với bị đơn ông Lương Đoàn Châu B.

Buộc bị đơn ông Lương Đoàn Châu B phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng theo Giấy chứng nhận tại quyền sử dụng đất thửa 244 và thửa 245, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại đường V, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L trong thời hạn đến ngày 10/3/2025.

[2]. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố bị đơn ông Lương Đoàn Châu B về việc buộc yêu cầu nguyên đơn bà L trả lại tiền thuê mặt bằng 02 năm đã đóng với số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và tiền thiệt hại cơ sở vật chất đã đầu tư với số tiền là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 25/9/2024, bị đơn ông Lương Đoàn Châu B kháng cáo yêu cầu tòa cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lương Đoàn Châu B – Ông Nguyễn Thế T trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/3/2020, thể hiện ông Châu B thuê của bà L 02 thửa đất 244 và 245, loại đất cây lâu năm, để trồng trọt, chăn nuôi, xây nhà xưởng. Tuy nhiên, khi bị đơn xây dựng nhà xưởng bị lập biên bản vi phạm hành chính, do xây dựng trái phép trên đất cây lâu năm và bị yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm. Đồng thời, khi cho thuê đất nguyên đơn không trung thực vì đất không giáp mặt tiền đường V, chủ của thửa đất phía trước không cho bị đơn đi vào nên đất thuê không có đường đi. Do vậy, bị đơn không thể tiếp tục sử dụng đất thuê, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng bị vô hiệu theo Điều 133 Bộ luật Dân sự, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tài sản của ai trả lại cho người đó.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày: Trước khi ký Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/3/2020, thì bà L đã bàn giao mặt bằng cho ông B từ ngày 15/7/2019 nên ông B có thời gian dài để suy nghĩ trước khi ký hợp đồng. Việc ký hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà Nguyễn Ngọc Chi L với ông Lương Đoàn Châu B là hai bên tự nguyện thỏa thuận, được công chứng chứng thực, thời gian thuê mặt bằng là 05 năm, đến ngày 18/4/2025 thì Hợp đồng hết hiệu lực, bên thuê phải tháo dỡ mặt bằng trả lại cho nguyên đơn. Về phần tiền thuê mặt bằng bên ông B còn nợ, bà L giảm rất nhiều nên đề nghị giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Nhận thấy, trên cơ sở lời trình bày của các đương sự và qua diễn biến tại phiên tòa kiểm sát viên đề nghị áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lương Đoàn Châu B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Lương Đoàn Châu B thực hiện thủ tục kháng cáo đúng thời hạn và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là " tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[3] Về nội dung tranh chấp, nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng thuê mặt bằng xác lập ngày 11/3/2020, thể hiện bà L có cho ông Châu B thuê 02 thửa đất 244 và 245 tại khu vực B, phường L, quận B thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH05127 cấp ngày 10/2/2012 và xác nhận chỉnh lý ngày 07/11/2017 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH05128 cấp ngày 10/2/2012, xác nhận chỉnh lý ngày 07/11/2017, mục đích sử dụng, thuê chăn nuôi, trồng trọt, xây dựng kho xưởng. Thời gian cho thuê là 05 năm từ ngày 11/3/2020 đến hết ngày 10/3/2025. Giá thuê 30.000.000 đồng/năm đối với 02 năm đầu (năm 2020 – 2022), 45.000.000 đồng/năm đối với 02 năm tiếp theo (năm 2022 – 2024) và 55.000.000 đồng/năm tính từ năm 2024 – 2025.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng thì kể từ ngày 11/3/2022 cho đến khi bà L khởi kiện, ông Lương Đoàn Châu B không thanh toán tiền thuê và còn nợ số tiền thuê là 145.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm, đại diện bị đơn thừa nhận ông Châu B còn nợ tiền thuê mặt bằng là 145.000.000 đồng. Phía đại diện nguyên đơn đồng ý giảm 45.000.000 đồng và chỉ yêu cầu bị đơn trả 100.000.000 đồng. Xét việc giảm tiền thuê cho bị đơn là sự tự nguyện của nguyên đơn và theo hướng có lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Xét thấy, tại khoản 3 điều 3 hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/3/2020 giữa bà Nguyễn Ngọc Chi L (bên cho thuê) với ông Lương Đoàn Châu B (bên thuê có thoả thuận nội dung "...bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với bên B trong trường hợp bên B chậm trễ tiền đóng tiền thuê mặt bằng hằng năm, vượt quá 02 tháng liên tiếp.....". tại cấp sơ thẩm đại diện bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê, cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự thoả thuận này của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/3/2020 và buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất để trả lại nguyên đơn là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Nhận thấy, bị đơn cho rằng trong quá trình thuê mặt bằng, bị đơn khai thác không hiệu quả do hợp đồng bị vô hiệu ngay từ ban đầu, do đất thuê là loại đất CLN không được phép xây dựng nên khi xây dựng kho xưởng thì bị đơn bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính; đồng thời phần đất không được rào chắn nên có vài hộ dân đi nhờ nên không đảm bảo an toàn đối với tài sản của bị đơn và có phần đất tiếp giáp lộ Võ Văn K có

tranh chấp với ông Nguyễn Văn T1; từ khi phát sinh các vấn đề trên thì phía bị đơn thông báo cho nguyên đơn đến phần đất để giải quyết nhưng nguyên đơn không thực hiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng bị vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tài sản của ai trả về cho người đó.

[4.1] Xét thấy, theo biên bản xử phạt vi phạm hành chính ngày 06/7/2021 bị đơn bị buộc chấm dứt hành vi xây dựng nhà xưởng trên đất là có thật. Tuy nhiên, căn cứ tại hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/3/2020 do nguyên đơn và bị đơn ký kết thì vấn đề bị đơn nêu trên không được ghi nhận tại hợp đồng cũng như không có sự thoả thuận nào khác, nên đây không phải lỗi phía nguyên đơn.

[4.2] Đối với đất có tranh chấp với ông Nguyễn Văn T1, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hình thể hai thửa đất 244 và 245 có mặt tiền giáp đường V không giáp đất ông T1. Tuy nhiên, trên thực tế phần đất của nguyên đơn không được rào chắn nên có các hộ dân đi nhờ để thông ra đường V và có phần đất tiếp giáp có tranh chấp với ông T1. Xét thấy, bị đơn ký hợp dồng thuê mặt bằng ngày 11/3/2020, nhưng đã được bàn giao mặt bằng thuê từ ngày 15/7/2019 nên có thời gian sử dụng và biết rõ tình trạng đất đang thuê. Tại phiên toà, đại diện bị đơn thừa nhận ngay từ ban đầu khi nhận mặt bằng thuê thì bị đơn đã biết việc này, như vậy về quyền lợi của bị đơn đã bị ảnh hưởng từ khi ký kết hợp đồng. Nhưng trong suốt thời gian thuê, bị đơn không hề có bất cứ yêu cầu gì đối với nguyên đơn khi bị trở ngại trong việc sử dụng đất thuê và không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi quyền lợi của bị đơn (bên thuê) bị ảnh hưởng mà vẫn tiếp tục sử dụng đất cho đến nay. Do đó, xem như bị đơn mặc nhiên chấp nhận việc sử dụng đất như thực tế trình bày và đồng thời vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê cho đến nay.

[4.3] Theo khoản 3 điều 3 của hợp đồng thuê mặt bằng các bên có thoả thuận nội dung ".....bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với bên B trong trường hợp bên B chậm trễ tiền đóng tiền thuê mặt bằng hằng năm, vượt quá 02 tháng liên tiếp và bên A không có nghĩa vụ phải đền bù cho bên B những khoản chi phí mà bên B đã đầu tư vào mặt bằng thuê...". Xét thấy, bị đơn thừa nhận còn nợ lại tiền thuê là 145.000.000 đồng, tức là trên 02 tháng nên bị đơn phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cơ sở vật chất đầu tư trên đất với số tiền 240.000.000 đồng và trả lại tiền thuê đã đóng 60.000.000 đồng, cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới để xem xét nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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 của bị đơn ông Lương Đoàn Châu B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L đối với bị đơn ông Lương Đoàn Châu B về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

Buộc bị đơn ông Lương Đoàn Châu B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 100.000.0000 đồng (một trăm triệu đồng).

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/3/2024 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L với bị đơn ông Lương Đoàn Châu B.

Buộc bị đơn ông Lương Đoàn Châu B phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng theo Giấy chứng nhận tại quyền sử dụng đất thửa 244 và thửa 245, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại đường V, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L trong thời hạn đến ngày 10/3/2025.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn ông Lương Đoàn Châu B về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Chi L trả lại tiền thuê mặt bằng 02 năm đã đóng với số tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) và tiền thiệt hại cơ sở vật chất đã đầu tư với số tiền là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

[3]. Về chi phí thẩm định tại chổ và định giá tài sản tổng số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), bị đơn ông Lương Đoàn Châu B phải chịu, đã thực hiện xong.

[4] Về án phí dân sự:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Lương Đoàn Châu B phải chịu là 20.300.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0002841 ngày 16/7/2024, số tiền án phí phải tiếp tục nộp là 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ.

- Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 3.625.000 đồng (ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002720 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000

đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002970 ngày 02/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

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, 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. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Bình Thủy;
- Chi cục THADS quận Bình Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải