

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH V**

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

Bản án số: 169/2025/DS-PT

Ngày: 15-07-2025

“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh

V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 563/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 382/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh B (nay là Khu phố 1, xã B, tỉnh V).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Hồng H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 351F, Khu phố 2, phường Pk, thành phố B, tỉnh B (nay là Số 351F, Khu phố 2, phường Pk, tỉnh V).

2. Bị đơn: Bà Trần Hồng H4, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh B (nay là Khu phố 2, xã B, tỉnh V).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Quang H2, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện B, tỉnh B (nay là ấp G, xã TH4 Trị, tỉnh V).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Giả Thị H5, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp 1 Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B (nay là Ấp 1 Giồng Sầm, xã B, tỉnh V).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H5: Ông Phạm Quang H2, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện B, tỉnh B (nay là ấp G, xã TH4 Trị, tỉnh V).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Hồng H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giả Thị H5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị L1 và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên bà Trần Hồng H4 có kêu bà L1 bán một phần đất của bà Giả Thị H5 là mẹ ruột của bà H4 để bà H4 lấy tiền trả nợ. Thửa đất bà H4 kêu bán là thửa 174, tờ bản đồ số 11, theo sổ đỏ có diện tích là 448,3m², tọa lạc tại xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B, trên đất có một dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ đang cho thuê tháng. Sau khi thỏa thuận mua bán xong, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng phần đất trên là 2 tỷ đồng bao gồm giá trị nhà và giá trị đất.

Thời điểm hai bên thỏa thuận mua đất, phần đất này lúc đó bà H5 đang thế chấp tại Ngân hàng Sacombank – Phòng giao dịch B để vay số tiền 1 tỷ đồng nên ngày 26/3/2021 bà L1, bà H4 và bà H5 cùng nhau đến Ngân hàng Sacombank – Phòng giao dịch B để trả số tiền vay trên, bà L1 là người đưa tiền để trả nợ cho Ngân hàng. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong bà L1 là người giữ sổ đỏ phần đất trên, do ngày 26/3/2021 là ngày thứ 6 cuối tuần không làm thủ tục chuyển nhượng kịp nên đến ngày thứ 2 là ngày 29/3/2021 bà L1 đi xóa thế chấp và cùng bà H4 và bà H5 đến Văn phòng Công chứng B của ông Ngô Công Lợi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Sau khi hoàn thành hồ sơ chuyển nhượng xong thì bà L1 đưa cho bà H4 và bà H5 số tiền 1 tỷ đồng còn lại cùng ngày hôm đó trước sự chứng kiến của nhân viên Văn phòng công chứng.

Đến ngày 19/4/2021 bà H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà L1 ở xa không có điều kiện quản lý nhà trọ nên bà L1 cho bà H4 thuê lại 08 phòng trọ trên để bà H4 cho thuê lại và để ở, giá thuê 20.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 2 năm kể từ ngày 19/4/2021.

Thời gian đầu bà H4 trả tiền thuê đầy đủ, tuy nhiên từ tháng 7/2022 đến nay bà H4 không thanh toán tiền thuê nhà, mặc dù bà L1 đã nhiều lần yêu cầu bà H4

thanh toán nhưng bà H4 cố tình né tránh. Đến ngày 12/11/2022 bà H4 có làm giấy cam kết hẹn đến ngày 17/11/2022 sẽ trả số tiền 50.000.000 đồng cho bà H4 nếu không trả thì ra đi trả nhà lại cho bà L1. Sau đó đến ngày 17/11/2022 bà H4 tiếp tục làm giấy hẹn cam kết đến ngày 26/11/2022 nếu không trả đủ số tiền 50.000.000 đồng thì ra đi trả lại nhà cho bà L1 nhưng bà H4 không thực hiện.

Bà H4 và bà H5 xác định phần đất có dãy nhà trọ trên hiện nay do bà H4 và bà H5 quản lý do đó bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà H4 tại thửa 174, tờ bản đồ số 11, tại ấp Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B và yêu cầu bà H4, bà H5 giao trả lại cho bà L1 một dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ gắn liền trên thửa đất 174 nêu trên.

Yêu cầu bà Trần Hồng H4 pH2 trả cho bà L1 số tiền thuê nhà còn thiếu như cam kết là 50.000.000 đồng và 21 tháng tiền nhà chưa thanh toán, tính từ ngày 19/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, mỗi tháng là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 470.000.000 đồng và các khoản chi phí tố tụng mà bà L1 đã bỏ ra.

Bị đơn bà Trần Hồng H4, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giả Thị H5 và người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Hồng H4, bà Giả Thị H5 trình bày:

Trước đây bà Trần Hồng H4 có vay của bà L1 nhiều lần với tổng số tiền 900.000.000 đồng, lãi suất hàng tháng là 30.000.000 đồng/tháng. Để bảo đảm cho khoản tiền vay trên bà H4 kê mẹ ruột là bà Giả Thị H5 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 174, tờ 11 do bà H5 đứng tên, trên thửa đất có dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ như biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/9/2023 cho bà L1 để làm niềm tin, việc chuyển nhượng đất nêu trên được sự thống nhất giữa bà L1, bà H4 và bà H5. Hai bên thỏa thuận, khi nào bà H4 trả tiền cho bà L1 thì bà L1 chuyển nhượng phần đất trên lại cho bà H5. Đây là hợp đồng giả cách với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi là chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, giá trị đất ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng không phù hợp với giá thực tế, vì trên thực tế giá đất và nhà trọ trên 2 tỷ đồng và bà H5 không nhận tiền chuyển nhượng.

Để hợp thức hóa việc chuyển nhượng phần đất trên nên bà H4 viết giấy vay nợ bà L1 như sau:

- + Ngày 17/02/2022 có mượn bà L1 số tiền 150.000.000 đồng.
 - + Ngày 02/12/2022 có mượn bà L1 số tiền 550.000.000 đồng.
 - + Ngày 02/12/2022 có mượn bà L1 số tiền 200.000.000 đồng.
- Tổng cộng 03 lần bà H4 vay của bà L1 là 900.000.000 đồng.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng ghi trên các tờ giấy ngày 12/11/2022 ngày 17/12/2022 mà bà H4 viết cam kết trả cho bà L1 là khoản tiền lãi của số tiền 900.000.000 đồng, ghi như vậy là để che đậy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 174.

Bà H4 không chấp nhận theo yêu cầu của bà L1. Bà H4 và bà H5 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 174. Đối với số tiền 900.000.000 đồng mà bà H4 nợ bà L1 đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên đồng ý trả cho bà L1 như án đã giải quyết.

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - V) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L1 đối với bà Trần Hồng H4.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị L1 với bà Trần Hồng H4 đối với dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ gắn liền với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B do bà Trần Thị L1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 047975 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2021.

3. Buộc bà Trần Hồng H4 và bà Giả Thị H5 có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị L1 một dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ, mỗi phòng trọ có kết cấu: mái tole thiếc móng cột bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, xây tường 10, tầng laphong nhựa gắn liền với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp 1 Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B.

4. Buộc bà Trần Hồng H4 pH2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị L1 số tiền thuê nhà 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Giả Thị H5 đối với bà Trần Thị L1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2021 tại thửa 174, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B.

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

Ngày 31/10/2024, bị đơn bà Trần Hồng H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giả Thị H5 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị L1 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - V).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Hồng H4 kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng tiền thuê nhà còn thiếu 50.000.000 đồng theo các tờ giấy cam kết ngày 12/11/2022, ngày 17/12/2022 là số tiền lãi suất pH2 trả của khoản vay 900.000.000 đồng vay năm 2022.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giả Thị H5 kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2021 tại thửa 174, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Hồng H4, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giả Thị H5, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - V).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà H4, bà H5; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Trần Hồng H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giả Thị H5 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 11, diện tích 448,3m², tọa lạc tại ấp 1 Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B hiện do bà Trần Thị L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/4/2021, trên đất có một dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ. Các phòng trọ có kết cấu mái lợp tole thiếc, nền lát gạch ceramic, tường xây bao dày 100mm, khung sắt, trần la phong nhựa.

Nguyên đơn bà Trần Thị L1 cho rằng phần đất có 08 phòng trọ nêu trên bà L1 mua của bà Giả Thị H5 là mẹ ruột của bà Trần Hồng H4 với giá là 02 tỷ đồng gồm giá trị đất và giá trị dãy nhà trọ gắn liền trên đất. Trước khi bà H5 bán đất cho bà L1 thì các phòng trọ trên bà H4 đang cho thuê, sau khi mua đất do ở xa không có điều kiện quản lý nên bà L1 cho bà H4 thuê lại các căn phòng trọ trên với giá 20.000.000 đồng/tháng, thời gian cho thuê là 02 năm, tính từ ngày 19/4/2021 để bà H4 cho thuê

lại và để ở, sau khi thuê bà H4 trả tiền đầy đủ. Tuy nhiên, từ tháng 7/2022 đến nay bà H4 không thực hiện việc trả tiền thuê nhà trọ cũng như trả lại các phòng trọ. Do đó, bà L1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, yêu cầu bà H4 và bà H5 giao trả nhà và đất cho bà L1. Đồng thời yêu cầu bà Trần Hồng H4 pH2 trả cho bà L1 số tiền thuê nhà còn thiếu như cam kết là 50.000.000 đồng và 21 tháng tiền nhà chưa thanh toán, tính từ ngày 19/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, mỗi tháng 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 470.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Hồng H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giả Thị H5 cho rằng ngày 29/3/2021 bà Giả Thị H5 (mẹ ruột của bà Trần Hồng H4) có làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị L1 một phần đất thửa 174, tờ bản đồ số 11 nêu trên, trên phần đất có một dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ, hiện nay bà H4 và bà H5 đang quản lý sử dụng và cho thuê, nhưng đây là hợp đồng giả cách, mục đích bà H5 chuyển nhượng đất cho bà L1 là để hợp thức hóa việc bà H4 đã vay của bà L1 900.000.000 đồng trước đó, các giấy tờ bà H4 viết cam kết hứa trả cho bà L1 50.000.000 đồng là khoản tiền lãi của số tiền vay. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn số tiền 900.000.000 đồng bà H4 nợ bà L1 đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên đồng ý trả cho bà L1 như bản án đã giải quyết.

[3] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2021 nhận thấy: Trước khi bà H5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1, thửa đất 174 có một dãy nhà trọ có 08 căn phòng trọ gắn liền trên đất được bà Giả Thị H5 thế chấp tại Ngân hàng Sacombank – Phòng giao dịch B vào ngày 04/8/2020 để đảm bảo cho khoản tiền vay 01 tỷ đồng mà vợ chồng bà H4 và ông Mạnh đã vay (Thời điểm này ông Mạnh còn sống). Sau đó đến ngày 26/3/2021 bà L1 cùng với bà H4 và bà H5 đến Ngân hàng trả khoản tiền vay trên, bà L1 là người bỏ tiền ra trả khoản tiền vay trên thay cho vợ chồng bà H4 và cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên. Đến ngày 29/3/2021 bà L1 cùng với bà H4 và bà H5 đến Văn phòng công chứng B để làm thủ tục sang tên theo quy định, sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên xong, bà L1 đưa tiếp cho bà H4 và bà H5 số tiền 01 tỷ đồng còn lại tại Văn phòng công chứng B có sự chứng kiến của nhân viên công chứng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5 với bà L1 là hợp đồng giả cách nhằm hợp thức hóa số tiền mà bà H4 đã vay bà L1 900.000.000 đồng trước đó, tờ giấy đề ngày 12/11/2022 mà bà H4 viết cam kết hứa trả tiền nhà cho bà L1 50.000.000 đồng là tiền lãi của khoản tiền vay trên. Do đó, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5 và bà L1 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó: Theo những tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp, thì thời điểm bà L1 cho bà H4 vay và thời điểm bà H5 chuyển nhượng đất cho bà L1 là hai thời điểm khác nhau và giao

dịch khác nhau, chủ thể tham gia các giao dịch cũng khác nhau. Bà H5 lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L1 vào ngày 29/3/2021 còn bà H4 vay tiền bà L1 vào các ngày 17/02/2022 và 02/12/2022. Như vậy, bà H5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 trước, còn bà H4 vay tiền bà L1 sau, thời điểm bà H5 chuyển nhượng đất cho bà L1, bà H4 chưa vay tiền của bà L1 và việc bà H5 chuyển nhượng đất cho bà L1 không liên quan đến việc bà H4 vay tiền của bà L1. Đồng thời, giữa bà L1, bà H4 và bà H5 không có văn bản nào thỏa thuận việc bà H5 chuyển nhượng đất cho bà L1 là để đảm bảo cho khoản tiền mà bà H4 đã vay của bà L1. Do đó, phía bà H4 và bà H5 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở xem xét.

[4] Đối với việc bà L1 yêu cầu bà H4 trả số tiền thuê nhà trọ còn nợ là 50.000.000 đồng như cam kết và số tháng thuê còn lại bà H4 chưa thanh toán, tính từ tháng 12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 21 tháng, mỗi tháng là 20.000.000 đồng, xét thấy: Số tiền 50.000.000 đồng theo biên nhận ngày 12/11/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận bà H4 có ký tên vào biên nhận này nhưng cho rằng đây là tiền lãi, tuy nhiên nội dung biên nhận thể hiện bà H4 có mượn nhà của bà L1 và còn thiếu tiền nhà 50.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà L1 về việc buộc bà H4 trả số tiền 50.000.000 đồng. Về các tháng thuê còn lại, bà L1 cho rằng giá cho thuê 08 phòng trọ là 20.000.000 đồng/ tháng nhưng không có chứng cứ cụ thể về giá nêu và bà H4 không thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận. Qua xác minh của Tòa án đối với những người thuê trọ tại dãy nhà trọ mà bà H4 đang quản lý sử dụng thì giá thuê trọ mỗi phòng là 900.000 đồng/tháng đến nay không thay đổi, dãy nhà trọ có 08 phòng gồm 01 bà H4 đang ở và 07 phòng cho thuê. Như vậy, tiền thuê nhà trọ mỗi tháng là 7.200.000 đồng, không pH2 là 20.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày, bà L1 yêu cầu tính số tháng thuê còn lại từ tháng 12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 21 tháng, do đó số tiền bà H4 pH2 trả cho bà L1 là 151.200.000 đồng. Tổng số tiền thuê nhà trọ bà H4 pH2 trả cho bà L1 là 201.200.000 đồng.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà H4 là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần, kháng cáo của bà H5 không có căn cứ nên không được chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – V).

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Hồng H4 pH2 chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 10.060.000 đồng.

Bà Giả Thị H5 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị L1 pH2 chịu án phí là 13.440.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L1 đã nộp là 2.750.000 đồng theo biên lai thu số 0002245 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh B, bà L1 còn pH2 nộp thêm số tiền 10.690.000 đồng.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H4 được chấp nhận một phần và bà H5 có đơn xin miễn án phí do cao tuổi nên bà H4, bà H5 không pH2 chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Hồng H4.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giả Thị H5.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - V).

Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 148, 156 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 132 Luật nhà ở năm 2014; Điều 422, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L1 đối với bị đơn bà Trần Hồng H4.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị L1 với bà Trần Hồng H4 đối với dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ gắn liền với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B (nay là ấp Giồng Sầm, xã B, tỉnh V) do bà Trần Thị L1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 047975 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2021.

1.2. Buộc bà Trần Hồng H4 và bà Giả Thị H5 có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị L1 một dãy nhà trọ gồm 08 phòng trọ, mỗi phòng trọ có kết cấu: mái tole thiếc, móng cột bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, xây tường 10, trần laphong nhựa gắn liền với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B (nay là ấp Giồng Sầm, xã B, tỉnh V).

1.3. Buộc bà Trần Hồng H4 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị L1 số tiền thuê nhà 201.200.000 đồng (Hai trăm lẻ một triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người pH2 thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền pH2 thi hành án thì còn pH2 chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1 về việc yêu cầu bà Trần Hồng H4 trả số tiền thuê nhà trọ còn lại là 268.800.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Giả Thị H5 đối với bà Trần Thị L1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2021 tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Giồng Sầm, xã Bình Thới, huyện B, tỉnh B (nay là ấp Giồng Sầm, xã B, tỉnh V).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Hồng H4 hoàn trả lại cho bà Trần Thị L1 số tiền chi phí tố tụng là 4.277.000 đồng (Bốn triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Hồng H4 pH2 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.360.000 đồng (Mười triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Bà Giả Thị H5 được miễn án phí dân sự sơ thẩm do cao tuổi.

Bà Trần Thị L1 pH2 chịu án phí là 13.440.000 đồng (Mười ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L1 đã nộp là 2.750.000 đồng (Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002245 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh B (nay là Phòng thi hành án dân sự số 8 - V), bà Trần Thị L1 còn pH2 nộp thêm số tiền 10.690.000 đồng (Mười triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) tại Phòng thi hành án dân sự số 8 - V.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Hồng H4 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006887 ngày 08/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh B (nay là Phòng thi hành án dân sự số 8 - V).

Bà Giả Thị H5 được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH2 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh V;
- TAND khu vực 8 - V;
- Phòng THADS khu vực 8 - V;
- Phòng GD, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Đã Ký

Lê Thị Thu Hương