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: 34/2021/DSPT Ngày 08 - 3 - 2021 V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà	

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: Ông Phạm Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đương - 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 Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 243/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DSST ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2021/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Từ Long V, sinh năm 1979

Địa chỉ: Phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Trần Vũ Thanh T, sinh năm 1982 (Giấy ủy quyền ngày 19/8/2020). (có mặt)

Địa chỉ: Phường L, quận K, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Trần Thủy T1, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Duy P, sinh năm 1974

Địa chỉ: phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Kỳ Việt C (có mặt).

Địa chỉ: Phường H quận K, thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 03/6/2019).

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

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1950

2. Bà Hà Thúy N, sinh năm 1952

3. Bà Nguyễn Duy A, sinh năm 1979

4. Bà Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1976

5. Bà Thái Thạch Bảo N, sinh năm 1988

6. Ông Thái Đình T3, sinh năm 1974

7. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1981

8. Em Hà Gia H, sinh năm 2003

9. Em Hà Gia N2, sinh năm 2005

(Bà Út đồng thời là người giám hộ của Hà Gia H và Hà Gia N2).

Cùng cư trú tại số: phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Kỳ Việt C (có mặt)

Địa chỉ: Phường H quận K, thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 03/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 04/6/2019).

10. Ủy ban nhân dân Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường N, quận K, thành phố Cần Thơ.

11. Phòng công chứng S (Nay là Văn phòng công chứng Đ). (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường X, quận K, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Từ Long V là nguyên đơn;

2. Bà Nguyễn Duy P là bị đơn;

3. Bà Hà Thúy N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 11/5/2015, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà. Quá trình thực hiện hợp đồng, mọi vấn đề

sẽ được giải quyết theo thỏa thuận của các bên. Sau đó, bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận. Cụ thể:

1/ Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà quy định về phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt, thanh toán hằng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch mỗi tháng. Thế nhưng, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền, cụ thể:

+ Từ khi thuê nhà đến nay, hàng tháng bị đơn thanh toán không đúng hẹn và chi trả một phần tiền thuê nhà, phần còn lại chi trả khi bước qua tháng sau;

+ Đến hạn chưa thanh toán cho nguyên đơn 50% số tiền thuê nhà của tháng 6/2017 và 100% tiền thuê nhà tháng 7/2017.

2/ Tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà quy định về quyền của nguyên đơn (Bên A) như sau: "Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng không hoàn trả tiền thế chân cho bên B nhưng phải báo cho bên B biết trước 01 tuần và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên B có một trong các hành vi sau đây: Không trả tiền thuê nhà trong 01 tháng trở lên".

Ngoài ra, theo quy định tại Hợp đồng thuê nhà thì bị đơn phải có nghĩa vụ dằn cọc cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng. Thế nhưng, trong suốt thời gian qua bị đơn không giao khoản tiền cọc này và ngay cả tiền thuê nhà hàng tháng cũng không thanh toán đủ. Vào ngày 07/8/2017, nguyên đơn đến gặp bị đơn để thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bị đơn và người liên quan phải di dời ra khỏi căn nhà trong thời hạn 07 ngày, nhưng các đương sự không thực hiện. Đến ngày 02/5/2018, đã hết thời hạn thuê nhà theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà. Nhưng đến ngày 12/3/2019, bị đơn và những người có liên quan vẫn tiếp tục cư trú bất hợp pháp trong căn nhà thuê mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1/ Buộc bị đơn phải trả tiền dằn cọc là 10.000.000 đồng;

2/ Buộc bị đơn phải trả 5.000.000 đồng (tiền thuê nhà còn nợ lại của tháng 6/2017); 10.000.000 đồng (tiền thuê nhà còn nợ lại của tháng 7/2017) và tiền thuê nhà cho đến khi xét xử (10.000.000 đồng x 19 tháng = 190.000.000 đồng - tạm tính từ tháng 8/2017 đến tháng 3/2019);

3/ Buộc bị đơn và những người có liên quan là bà Hà Thúy N, ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Duy A, Nguyễn Anh Đ, Thái Bạch Thảo Nguyên, ông Thái Đình T3, Nguyễn Thị U, Hà Gia H, Hà Gia N2 phải dọn đồ di dời đi nơi khác trả lại nhà cho nguyên đơn.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Do làm ăn thất bại, vào tháng 3/2014 bà và gia đình thỏa thuận hoán đổi căn nhà số phường H, quận K, thành phố Cần Thơ cho cha mẹ và các em ở. Ngược lại, cha mẹ bà bán căn nhà phường H, quận K, thành phố Cần Thơ để bà trang trải nợ nần và giải quyết công việc kinh doanh. Lúc này, căn nhà số 55 Võ Trường

Toản, phường An Hòa vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh Cần Thơ, vì thế chưa chuyển sang tên cha mẹ bà được.

Do cần thêm vốn kinh doanh nên vào tháng 12/2014, bà có vay của vợ chồng nguyên đơn 1.400.000 000 đồng. Hai bên thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng và đóng lãi tháng đầu ngay khi nhận tiền. Số tiền thực nhận vào thời điểm đó chỉ có 1.260.000.000 đồng. Đến tháng 02/2015, do chưa có khả năng thanh toán khoản vay trên nên bà có đề nghị với nguyên đơn vay thêm tiền. Nguyên đơn đồng ý cho vay thêm 270.000.000 đồng với điều kiện bị đơn ký chuyển nhượng căn nhà số phường H sang trên nguyên đơn. Với lý do, nguyên đơn sẽ làm hồ sơ vay lại ngân hàng nhằm hạ lãi suất vay cho bị đơn. Số tiền 270.000.000 đồng vay của nguyên đơn, thực chất bị đơn chỉ nhận có 90.000.000 đồng, do nguyên đơn đã trừ tiền lãi 02 tháng của khoản vay trước là 140.000.000 đồng và phí chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Sau khi căn nhà chuyển sang tên nguyên đơn, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu bị đơn ký hợp đồng thuê lại căn nhà với giá 10.000.000 đồng/tháng và thỏa thuận chuộc lại căn nhà sau 03 năm với vốn gốc là 1.670.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn và gia đình phải giao trả căn nhà số 55 Võ Trường Toản cho nguyên đơn.

Hợp đồng thuê nhà là hợp đồng giả tạo, thực tế giữa bị đơn và nguyên đơn chỉ là giao dịch vay mượn. Để giảm lãi suất vay, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và sau này tiếp tục ký hợp đồng cho thuê căn nhà. Nhưng căn nhà này, bị đơn đã thỏa thuận chuyển đổi với cha mẹ và gia đình bị đơn trước đó. Gia đình và cha mẹ bị đơn đã chuyển vào ở trong căn nhà này từ tháng 4/2014. Vào thời điểm đó, do căn nhà này đang thế chấp ngân hàng nên không thể chuyển tên sang cho cha mẹ bị đơn. Do hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, thực tế là hợp đồng vay tài sản. Vì thế, hợp đồng thuê nhà cũng không hợp pháp.

Nay bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2015 và hủy hợp đồng thuê nhà ngày 11/5/2015. Bị đơn đồng ý trả số tiền vay 1.670.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập là bà Hà Thúy N trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn. Đồng thời, có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2015 và hủy hợp đồng thuê nhà ngày 11/5/2015.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ (trước đây là Phòng công chứng S) trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Duy P, ông Thái Đình T3 với bà Trần Thúy T, ông Từ Long V, số công chứng 170, quyển số 01/2015/TP/CC/HĐGĐ ngày 12/02/2015 là đúng theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Trần Thủy T1, ông Từ Long V là đúng quy định tại khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DSST ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan - bà Hà Thủy N.

Bị đơn phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn là 365.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn và những người có liên quan di dời đi nơi khác giao trả nhà, đất (tại số phường H, quận K, thành phố Cần Thơ) cho nguyên đơn.

Các đương sự có quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; án phí và quyền kháng cáo của các bên theo quy định của pháp luật.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 19/10/2020, nguyên đơn ông Từ Long V kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung chỉ đồng ý cho phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lưu cư trong thời gian 02 tháng.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 26/10/2020, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thúy N kháng cáo với cùng nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng thuê nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng các hợp đồng trên đều là hợp đồng giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến theo nội dung đơn kháng cáo. Ngoài ra, phía bị đơn có cung cấp bản photo hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Duy P và bà Nguyễn Anh Đ. Bị đơn cho rằng theo hợp đồng ủy quyền đã thể hiện rõ việc bà Phương ủy quyền cho bà Đào được toàn quyền quyết định đối với nhà đất tại phường H, quận K, thành phố Cần Thơ. Việc bà Phương xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà thì bà Đào và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Việc thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng theo quy định của

pháp luật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà và giao trả nhà, đất là có căn cứ. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giả cách nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, bị đơn cung cấp hợp đồng ủy quyền giữa bà P và bà Đào thì thấy rằng hợp đồng ủy quyền chỉ là bản photo và đây chỉ là ủy quyền để thực hiện các giao dịch chứ không làm mất đi quyền sở hữu và định đoạt của bà Phương. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Phương vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần sao lục tài liệu gì thêm. Nếu sau này có tranh chấp về hợp đồng ủy quyền thì giải quyết thành vụ kiện khác. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ. Về thời hạn lưu cư thì pháp luật không có quy định dành cho bên thuê quyền lưu cư. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thời hạn lưu cư 02 tháng nên cần ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có cơ sở để xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà". Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là đúng theo quy định tại các Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thủy T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân quận Ninh Kiều và Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời không có kháng cáo bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của các đương sự: Việc kháng cáo của các đương sự là trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo đảm bảo về mặt hình thức.

Xét về từng nội dung kháng cáo:

[3.1]. Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Theo hồ sơ thể hiện, vào ngày 27/4/2015, phía nguyên đơn có nhận chuyển nhượng căn nhà và đất tại số phường H, quận K, thành phố Cần Thơ của bà Nguyễn Duy P, ông Thái Đình T3 với giá 1.800.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền xong theo Biên nhận tiền ngày 12/02/2015 thì bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho nguyên đơn và phía nguyên đơn vào ngày 12/02/2015 tại

Phòng công chứng số 01, phía nguyên đơn đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên vào ngày 27/4/2015. Sau khi đã nhận chuyển nhượng nhà đất thì nguyên đơn có ký hợp đồng cho bị đơn thuê lại căn nhà. Hợp đồng thuê nhà được ký vào ngày 11/5/2015, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/5/2015, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thúy N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2015 và Hợp đồng thuê nhà ngày 11/5/2015 (đối với nhà, đất tại số 55 Võ Trường Toản) là hợp đồng giả cách, thực chất, đây là giao dịch vay mượn tiền, lý do ký các hợp đồng trên là để bảo đảm cho số nợ bị đơn đã vay chứ không phải chuyển nhượng tài sản. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì bà P và bà N không có chứng cứ gì để chứng minh các hợp đồng trên là giả cách. Phía bị đơn và người liên quan đưa ra Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị Kim N (bút lục 66 - 67) và Giấy xác nhận của ông Phạm Công T (bút lục 64 - 65) làm chứng rằng Bà N, ông T bán căn nhà số 31 Võ Trường Toản để đổi căn nhà 55 Võ Trường Toản của bà P, ông T. Tuy nhiên, chứng cứ này không đủ cơ sở chứng minh hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2015 và hợp đồng thuê nhà ngày 11/5/2015 là giả cách.

Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn đều được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng công chứng số 01, do đó đã bảo đảm về mặt hình thức và nội dung nên có giá trị pháp lý. Phía bị đơn có yêu cầu nhận lại tài sản và trả lại tiền cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở để được chấp nhận theo yêu cầu của phía bị đơn.

Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn đã vi phạm hợp đồng, không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn như giao kết tại Điều 6 của hợp đồng và vi phạm tại Điều 481 của Bộ luật dân sự; Điều 129 của Luật nhà ở. Do đó, nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là phù hợp tại điểm b khoản 2 Điều 132 của Luật nhà ở; bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền nhà cho nguyên đơn với tổng số tiền 365.000.000 đồng như bản án sơ thẩm là phù hợp.

Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngân là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn không đồng ý cho phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lưu cư trong thời hạn 06 tháng mà chỉ chấp nhận thời hạn 02 tháng. Xét thấy, theo quy định của pháp luật hiện hành thì không có quy định trường hợp khi hết thời hạn thuê hoặc bên cho thuê muốn lấy lại tài sản thuê thì dành cho bên thuê được quyền lưu cư. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm dành cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực là chưa phù hợp, không đúng với quy định của pháp luật, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thời hạn lưu cư là 02 tháng để tìm nơi ở khác nên cần ghi nhận. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở để chấp nhận. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Từ Long V. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Duy P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thúy N. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Duy P phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn ông Từ Long V, bà Trần Thủy T1 số tiền là 365.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Duy P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thúy N.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên căn nhà bao gồm: Nguyễn Duy P, Nguyễn Văn T2, Hà Thúy N, Nguyễn Duy A, Nguyễn Anh Đ, Thái Thạch Bảo N, Thái Đình T3, Nguyễn Thị U, Hà Gia H, Hà Gia N2 phải di dời đi nơi khác giao trả nhà, đất tại số phường H, quận K, thành phố Cần Thơ cho các nguyên đơn. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên có quyền lưu cư trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Từ Long V, bà Trần Thủy T1 được nhận lại 925.000 (chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 004252 ngày 22/8/2017 và 4.750.000 đồng (bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000923 ngày 13/3/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều đã thu.

- Bị đơn bà Nguyễn Duy P phải chịu 18.250.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 002405 ngày 30/3/2020 do Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều đã thu nên

Bà Phương còn phải nộp số tiền là 17.950.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Hà Thúy N được miễn án phí nên được nhận lại số tiền 300.000 (ba trăm nghìn đồng) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002404 ngày 30/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Từ Long V được nhận lại số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003207 ngày 23/10/2020 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã thu.

- Bà Nguyễn Duy P phải chịu số tiền là 300.000 đồng, chuyển số tiền 300.000 đồng mà bà Phương đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 003241 ngày 04/11/2020 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã thu sang thành án phí.

- Bà Hà Thúy N được nhận lại số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003240 ngày 04/11/2020 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã thu.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định:

Bị đơn bà Nguyễn Duy P đã nộp 10.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản theo giá thị trường (Biên nhận ngày 08/01/2018 – Bút lục 70), đã chi hết số tiền trên (Theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000913 ngày 14/1/2018 - Bút lục 83). Nguyên đơn ông Từ Long V đã tạm ứng chi phí định giá là 2.000.000 đồng, đã chi hết (Bảng kê chi phí ngày 06/12/2017 – Bút lục 52, 60a).

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.TPCT;
- TAND quận Ninh Kiều;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Bình