

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: 382/2024/DS-PT

Ngày 30/8/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi lại tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy GCNQSDĐQSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.*

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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Trần Thị Thanh Giang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Trong các ngày 28 và 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 589/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp *“hợp đồng thuê nhà; đòi lại tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* do Bản án dân sự sơ thẩm số 277/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 230/2023/QĐ0-SCBSBA ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 145/2024/QĐPT-DS ngày 20/3/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số: 268/TB-TA ngày 15/4/2024 và số: 295/TB-TA ngày 15/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đoàn Thu S**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 2 đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: A đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973.

Địa chỉ liên hệ: E H, phường T, quận N, TP Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền

ngày 28/12/2023), (có mặt).

2. *Bị đơn*: Bà **Đỗ Thu H**, sinh năm 1984.

Địa chỉ HKTT: 504 đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Tạm trú: 329N/10 khu vực 3, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền*: ông Trần Văn Á, sinh năm 1990, ông Huỳnh N, sinh năm 1997; Cùng địa chỉ liên hệ: số A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (ông Á có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: ông Trịnh Hữu B là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1/ Bà **Phạm Thị Lệ H1**, ông **Đỗ Tiến H2**, ông **Đỗ Tiến H3**, cháu **Đỗ Huỳnh A, Đỗ Như Ý**.

Cùng địa chỉ tạm trú: 329N/10 khu vực 3, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2/ Bà **Tống Hoàng M**, sinh năm: 1970

Địa chỉ: A T, khu V, phường C, quận Ô, TP Cần Thơ (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.3/ Bà **Phạm Bích N1**, sinh năm 1966

Địa chỉ: A tỉnh lộ 918, hẻm E, phường B, quận B, TP Cần Thơ.

3.4/ **Văn phòng C** (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.5/ **Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ1** (trước đây là Phòng C1, thành phố Cần Thơ), (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: A T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.6/ **Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L** (trước đây là Phòng C2, thành phố Cần Thơ), (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.7/ **Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ** (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: B N, phường T, quận N, TP Cần Thơ.

\* Người kháng cáo: Bà **Đỗ Thu H** là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện ngày 11/01/2021, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng:*

Ngày 28/6/2013, trên cơ sở tự nguyện bà và bà **Đỗ Thu H** có ký Hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng C3, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, số công chứng: 1108, quyền số 01/2013/TP/CC/HĐGD. Tài sản thuê là căn nhà và đất

tại số C, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06410, do UBND quận N cấp ngày 26/7/2012. Thời hạn thuê 06 tháng, kể từ ngày 28/6/2013 (Điều 2 Hợp đồng), giá thuê 16.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán, trả bằng tiền mặt vào đầu tháng (Điều 4 Hợp đồng).

Tuy nhiên, kể từ ngày 01/01/2015 cho đến nay đã hơn 06 năm (tương đương thời gian 72 tháng x 16.000.000 đồng/tháng = 1.152.000.000 đồng) phía bà Đỗ Thu H đã không trả tiền thuê nhà và còn chiếm hữu tài sản. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bà Đỗ Thu H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn căn nhà số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH6410 do UBND quận N cấp ngày 26/7/2012. Yêu cầu bà H trả lại cho nguyên đơn tiền nợ thuê nhà 72 tháng là 1.152.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú bất hợp pháp trong căn nhà số C nêu trên phải tự di dời các vật dụng cá nhân để trả lại nhà cho nguyên đơn.

*- Bị đơn trình bày và yêu cầu tại đơn phản tố ngày 06/7/2021 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong quá trình tố tụng:*

Đối tượng tranh chấp là căn nhà cấp 3 tại số C, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 398229 (CH 05327), thửa 328, tờ bản đồ số 29 do UBND quận N cấp ngày 07/02/2012.

Do hoàn cảnh khó khăn và thiếu hiểu biết pháp luật, nên ngày 26/7/2010 bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T Hoàng Mai thửa đất 328 nêu trên, trong khi bà Phạm Bích N1 (di ruột bị đơn) vay mượn nợ của bà M số tiền 150.000.000 đồng, nên bà N1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn để cầm cố cho bà M. Sau đó, bà M còn buộc bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất số:05/2010/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng 24h để đảm bảo cho khoản vay. Hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết giữa bà bị đơn với bà M là giao dịch giả cách, cho vay nặng lãi để chiếm đoạt tài sản của bị đơn.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho bà M vào năm 2010, đến tháng 5/2011, bà M vẫn chưa đứng tên quyền sở hữu, sử dụng và tài sản vẫn còn đứng tên bị đơn. Bị đơn có thuê nhân công xây căn nhà kiên cố 02 tầng và khi xây nhà xong bà yêu cầu bà N1 chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục hoàn công. Do bà N1 không có tiền chuộc giấy, nên giới thiệu bà đến gặp bà Đoàn Thu S để bà S bỏ tiền ra chuộc giấy và bà S buộc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản qua tên bà S. Sau đó, bà S mượn hồ sơ xây dựng nhà của bị đơn để

làm thủ tục hoàn công và đứng tên sở hữu nhà, đất số 329N/10 nêu trên nhưng bị đơn không hề hay biết. Ngoài ra, bà S còn buộc bà ký giấy nợ (giấy tay) cầm cố căn nhà giá 800.000.000 đồng. Do giấy nhận nợ chỉ lập có một bản và bà S giữ nên bị đơn không có giữ bản nào. Đến ngày 11/6/2012, bà S buộc bị đơn ký Hợp đồng số 136; Quyết số 01/2012/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 11/6/2012 tại Phòng công chứng số B thành phố Cần Thơ. Nội dung bà S cho bị đơn thuê nhà số C, Khu V, phường A giá 16.000.000đồng/tháng, đây cũng là hợp đồng giả cách để che đậy tiền lãi bà N1 đóng cho bà S theo giấy nhận vay nợ. Bị đơn vẫn lưu cư tại căn nhà này đến tháng 7/2015, lúc này bà N1 mất khả năng đóng lãi, nên bà S khởi kiện đòi lại căn nhà và buộc bà trả tiền thuê nhà từ ngày 26/7/2012 đến ngày 01/01/2015 là 112.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 291 ngày 26/7/2010, giữa bà Đỗ Thu H và bà Tống Hoàng M ký tại Văn phòng C;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 263 ngày 25/02/2012, giữa bà Tống Hoàng M và bà Đoàn Thu S ký tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5);

Hủy Hợp đồng thuê nhà số A ngày 11/6/2012, giữa bà Đoàn Thu S và Đỗ Thu H ký tại Phòng C6 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L);

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 398229 do UBND quận N cấp cho bà T Hoàng Mai ngày 07/02/2012;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 255243 do UBND quận N cấp cho bà Đoàn Thu S ngày 26/7/2012.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Bà Phạm Bích NI trình bày ý kiến tại đơn yêu cầu tạm đình chỉ vụ kiện (không ghi ngày tháng năm):*

N2 vào năm 2010, bà có vay của bà Tống Hoàng M 250.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, bà giao cho bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 398229 do cháu Đỗ Thu H đứng tên. Bà M buộc bà phải nhờ bà H ra Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/7/2010, bà H hoàn toàn không ký nhận bất kỳ khoản tiền nào từ các giao dịch này. Đây chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho việc thanh toán khoản nợ mà bà vay từ bà M. Sau đó hơn một năm, bà H đã bỏ tiền ra xây dựng căn nhà kiên cố 02 tầng để ở trên phần đất mà bà đã cầm chuyển nhượng cho bà M. Sau khi bà H xây dựng nhà xong thì bà H yêu cầu bà chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục hoàn công căn nhà. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên bà không đủ tiền chuộc lại giấy đất để giao trả cho bà H.

Giữa bà và bà Đoàn Thu S quen biết nhau, nên bà gặp bà S nhờ đứng ra chuộc lại giấy đất và chuyển nợ vay từ bà M sang cho bà S làm chủ nợ. Nhưng bà S đề nghị bà thương lượng với bà M làm thủ tục chuyển nhượng tài sản từ bà M sang bà S đứng tên sở hữu với tổng số tiền gốc và lãi là 800.000.000 đồng. Trong số tiền này, bà S có chuyển trả cho bà M thay bà (N1) tiền nợ gốc và lãi mà bà nhận từ bà S là 450.000.000 đồng.

Bà S yêu cầu bà mượn lại bà H toàn bộ hồ sơ bản vẽ thiết kế căn nhà trên đất và hứa sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục hoàn công căn nhà; sau đó sẽ chuyển lại cho bà H để bà H thế chấp Ngân hàng lấy tiền trả cho bà S. Sau đó, bà S hoàn thành mọi thủ tục (chuyển quyền sử dụng đất và hoàn công căn nhà) cho bà S đứng tên chủ sở hữu căn nhà và đất của bà H. Bà S lại yêu cầu bà H phải ký hợp đồng để bà H thuê lại chính căn nhà của mình với giá 16.000.000 đồng/tháng. Đây cũng là hợp đồng giả cách để hợp thức hóa số tiền lãi mà bà phải đóng hàng tháng cho bà S trên số tiền nợ mà bà đã vay từ bà M trước đây rồi chuyển sang cho bà S làm chủ nợ.

Bà khẳng định mọi giao dịch để bà S đứng tên chủ sở hữu nhà và đất tại số C, Khu V, phường A, quận N chỉ là giao dịch giả cách nhằm che đậy cho các giao dịch vay mượn cần nợ giữa bà với bà M và bà S. Thực tế, bà H mới chính là chủ sở hữu hợp pháp nhà và đất nêu trên và hiện tại gia đình bà H vẫn đang sinh sống tại căn nhà này. Bà H hoàn toàn không biết và không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ các giao dịch vay mượn, cầm cố, chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

+ Bà Phạm Thị Lệ H1, ông Đỗ Tiến H2, ông Đỗ Tiến H3 trình bày tại bản tự khai ngày 06/12/2021:

Bà Phạm Thị Lệ H1, ông Đỗ Tiến H2 là cha mẹ của bà Đỗ Thu H trong vụ kiện với bà Đoàn Thu S. Do bà H lên thành phố Cần Thơ sinh sống với di ruột là Phạm Bích N1 nên ông bà đã thu xếp bán đất dưới quê để đưa tiền cho con gái (bà H) mua 01 nền đất tại thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 398229 đứng tên Đỗ Thu H).

Qua vụ kiện này ông bà mới được con gái cho biết vào năm 2010, di ruột của H là bà N1 có vay của bà Tống Hoàng M số tiền 150.000.000 đồng để kinh doanh. Để đảm bảo khoản vay này, bà N1 nhờ H giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C ngày 26/7/2010, nhưng không có ký nhận bất kỳ khoản tiền nào. Vì bà N1 giải thích với H là chỉ nhờ ký hợp đồng để cho bà M làm tin cho việc vay mượn nợ.

Tháng 5/2011, ông bà đã bỏ tiền ra xây dựng căn nhà kiên cố 02 tầng để làm chỗ ăn ở cho cả gia đình (Theo hợp đồng xây dựng số 0411KL-TV/HDDVTV ngày 18/5/2011 Công ty TNHH - trên phần đất giao cho Thu H đứng tên trên hợp đồng

xây dựng. Sau khi ông bà xây dựng nhà và về ở xong, thì Thu H yêu cầu bà N1 phải chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để H làm thủ tục hoàn công căn nhà, nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà N1 không có tiền chuộc lại giấy đất trả cho H.

Bà N1 đã tìm đến bà Đoàn Thu S, nhờ bà S cho vay tiền để chuộc lại giấy đất của bà H từ bà M và nhờ bà M tiếp tục sang tên cho bà S để làm tin, thì bà S mới cho bà N1 vay tiền trả tất nợ gốc và lãi cho bà M. Bà S sau khi cho bà N1 mượn tiền để trả cho bà M và được bà M sang nhượng lại quyền sử dụng đất, đã tự đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục hoàn công và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc số 329N/10 khu vực 3, phường A, quận N của bà H mà phía gia đình ông bà không hề hay biết.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn công căn nhà và bà S đứng tên nhà và đất của bà H, thì bà N1 vẫn không có tiền đóng lãi cho bà S. Ngày 11/6/2012, phía bà S đề nghị bà H ra ký hợp đồng để thuê lại chính căn nhà của ông bà bỏ tiền ra xây dựng tại số 329N/10 nêu trên với giá 16.000.000 đồng/tháng. Đây cũng là hợp đồng giả cách, số tiền thuê nhà này là tiền lãi mà bà N1 phải đóng hàng tháng cho bà S trên số tiền nợ từ phía bà M chuyển sang.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu bà H phải giao trả căn nhà và đất tại số C Khu V, phường A và khoản tiền thuê nhà 16.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/01/2015 cho đến khi giải quyết xong vụ án thì ông bà không đồng ý, ông bà là người bỏ tiền ra mua đất, xây nhà và chỉ nhờ con gái Thu H đứng tên dùm. Gia đình ông bà đã sinh sống tại nhà đất là tài sản của mình trong khoảng thời gian dài, nhưng không ai có tranh chấp. Ông bà đề nghị triệu tập Công ty TNHH - để làm rõ ai là người bỏ tiền ra xây dựng nhà. Tại sao H là người ký hợp đồng thi công xây dựng mà khi hoàn công căn nhà thì bản vẽ xây dựng và hợp đồng lại do bà S đứng tên để hợp thức hóa hoàn công nhà, đề nghị bà S trả lời rõ việc mua đất từ bà Tống Hoàng M là như thế nào. Trả tiền mua đất từ bà M bao nhiêu, tại thời điểm này trên đất đã có nhà hay chưa, nhà do ai xây dựng, xây dựng hết bao nhiêu tiền, có hay không việc cản nợ của bà N1 từ bà M sang qua cho bà S. Đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ trích lục toàn bộ hồ sơ đăng ký đất đai từ bà Đỗ Thu H sang bà Tống Hoàng M, từ bà M sang cho bà Đoàn Thu S và cả hồ sơ hoàn công đăng ký nhà ở trên phần đất đang có tranh chấp đã sang tên bà S để xác minh làm rõ sự việc nêu trên. Ông bà khẳng định hoàn toàn không có việc mua bán, hoàn trả tiền giữa con gái ông bà với bà M, không có việc gia đình ông bà bàn giao nhà, đất và thuê nhà đất với bà S để được ở cho đến nay đã hơn 10 năm qua. Từ đó, ông bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vì hoàn toàn không có giao dịch đưa tiền mua bán, thuê nhà thực sự. Do tình hình dịch bệnh, các đương sự đề

ngợi xét xử vắng mặt.

+ *Văn phòng công chứng 24h trình bày ý kiến tại văn bản ngày 08/8/2021:*

Ngày 26/7/2010, Văn phòng C nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Đỗ Thu H và Tống Hoàng M. Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, đối chiếu các giấy tờ chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực dân sự, hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên khi giao kết hợp đồng. Các bên cũng đã đọc lại và thống nhất với nội dung hợp đồng và ký tên trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thu H và bà Tống Hoàng M là đúng quy định.

+ *Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ1 trình bày ý kiến tại văn bản ngày 08/11/2021:*

Hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 263 ngày 25/02/2012, quyền số 01/2012/TP/CC/HĐGD giữa bà Tống Hoàng M và bà Đoàn Thu S đã được Công chứng viên Văn phòng C4 thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng C5) chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ1 xin vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như quá trình xét xử của Tòa án.

+ *Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L trình bày ý kiến tại văn bản ngày 02/11/2021:*

Qua xem xét lại hồ sơ công chứng hiện được lưu trữ tại Văn phòng C7, thành phố Cần Thơ, cụ thể như sau:

Ngày 28/06/2013, Phòng công chứng có tiếp nhận Hợp đồng thuê nhà, Bên cho thuê là bà Đoàn Thu S, sinh năm 1971, Chứng minh nhân dân số 361755060, hộ khẩu thường trú tại 2, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, căn cứ theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B1 255243 (Số vào sổ cấp GCN: CH05327); Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 29 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/02/2012 và Bên thuê là bà Đỗ Thu H; sinh năm 1984, Chứng minh nhân dân số 365620294, thường trú số E đường C, khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình thụ lý và giải quyết hồ sơ, các bên đương sự nêu trên đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ hợp lệ. Suốt trên hệ thống thông tin công chứng không có bất cứ ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền. Xét thấy yêu cầu của đương sự là hợp lệ, Công chứng viên đã giải thích cho các bên nghe, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng thuê nhà. Các bên đã nghe, hiểu, đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng thuê nhà và đồng ý ký tên vào trước mặt Công chứng viên theo

đúng trình tự quy định pháp luật.

Công chứng viên đã công chứng Hợp đồng thuê nhà số: 1108 Quyền số 01/2013/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 28/06/2013. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L gửi bản tự khai kèm theo hồ sơ lưu để Tòa án xem xét giải quyết. Đề nghị Tòa án căn cứ bản tự khai này làm cơ sở giải quyết vụ kiện và cho Văn phòng được vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như quá trình xét xử vụ án.

+ Bà *Tống Hoàng M* trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 02/12/2021:

Trước đây bà có làm ăn với bà Phạm Bích N1, thông qua bà N1 bà có quen biết bà Đỗ Thu H (bà H là cháu bà N1). Ngày 26/7/2010, bà và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 328, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại Khu V, phường A, quận N, TP .) tại Văn phòng C. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, bà H là người trực tiếp nhận tiền. Thời điểm bà và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì trên đất đã tồn tại căn nhà cấp 4, việc chuyển nhượng là chuyển nhượng luôn cả nhà và đất. Giữa bà với bà Phạm Bích N1 và bà H không có hợp đồng vay tài sản nào khác. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2010 được ký kết và công chứng đúng theo quy định pháp luật, không phải là hợp đồng giả cách che đậy cho việc vay tài sản như bà H, bà N1 trình bày. Tháng 02/2012, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 328 như nêu trên cho bà Đoàn Thu S với giá 450.000.000 đồng và việc chuyển nhượng là đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ *UBND quận N* có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DSST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

- *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;*
- *Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.*

Bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2022/DS-PT ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

- *Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DSST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ vì lý do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị làm rõ tính pháp lý của 02 Giấy phép xây dựng, xác định sự thật ai là người xây dựng căn nhà đang tranh chấp. Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.*

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng cho thuê nhà đất và đòi lại tài sản; Buộc bị đơn



bà Đỗ Thu H phải thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn bà Đoàn Thu S số tiền thuê nhà là 1.056.000.000 đồng (66 tháng), có giảm cho bị đơn 06 tháng tiền thuê nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 227/2023/DS-PT này 22/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thu S đối với bị đơn bà Đỗ Thu H.

- Tuyên bố chấm dứt việc cho thuê toàn bộ căn nhà số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng thuê nhà được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L (trước đây là Phòng công chứng số 02 TP Cần Thơ), số công chứng: 1108, quyển số 01/2013/TP/CC/HĐGD ngày 28/6/2013.

- Buộc bà Đỗ Thu H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Phạm Thị Lệ H1, ông Đỗ Tiến H2, ông Đỗ Tiến H3, cháu Đỗ Huỳnh A, cháu Đỗ Như Ý) đang cư trú trong căn nhà thuê tại địa chỉ: C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH6410 do UBND quận N cấp ngày 26/7/2012 cho bà Đoàn Thu S) phải tự di dời các vật dụng cá nhân để giao trả lại toàn bộ căn nhà trống cho nguyên đơn bà Đoàn Thu S.

- Buộc bà Đỗ Thu H phải thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn bà Đoàn Thu S 66 tháng số tiền là 1.056.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thu H về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 291 ngày 26/7/2010, giữa bà Đỗ Thu H và bà Tống Hoàng M ký tại Văn phòng C;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 263 ngày 25/02/2012, giữa bà Tống Hoàng M và bà Đoàn Thu S ký tại Văn phòng C8 (nay là Văn phòng C5);

- Hủy Hợp đồng thuê nhà số A ngày 11/6/2012, giữa bà Đoàn Thu S và Đỗ Thu H ký tại Phòng C6 (nay là Văn phòng C7);

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 398229 do UBND quận N cấp cho bà T Hoàng Mai ngày 07/02/2012;

- *Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 255243 do UBND quận N cấp cho bà Đoàn Thu S ngày 26/7/2012.*

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

Ngày 03/10/2023, bà Đỗ Thu H (thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh N) kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, còn nguyên đơn không đồng ý, thống nhất bản án sơ thẩm đã quyết định.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Xét thấy bị đơn kháng cáo trong hạn luật định và thuộc trường hợp nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ xác định, các giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H với bà M và giữa bà M với bà S là hợp pháp, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh các giao dịch do giả tạo. Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là hợp pháp. Sau đó, bị đơn tự nguyện ký kết các hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn và được công chứng theo quy định nhưng không thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn nợ 1.056.000.000 đồng (tương đương 66 tháng) và có giảm một phần là đã có lợi cho phía bị đơn. Đồng thời, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại tài sản nhà đất cho nguyên đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữa nguyên bản án sơ thẩm số: 227/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án dân sự về *“tranh chấp hợp đồng thuê nhà; đòi lại tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*. Sau khi bản án sơ thẩm bị hủy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Trịnh Hữu B vắng mặt tại phiên tòa nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông B theo quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thu H.

*[2.1] Đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đỗ Thu H với bà Tống Hoàng M:*

Bà H là chủ sử dụng thửa đất số 328, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu vực I, phường A, quận N, TP . Thờ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001140 cấp ngày 17/5/2020 (viết tắt thửa đất 328) nên đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2010 giữa các bên được lập thành văn bản và có công chứng tại Văn phòng C, quận N, thành phố Cần Thơ theo đúng quy định pháp luật. Sau đó, bà M đã đăng ký giao dịch chuyển nhượng này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05327 ngày 07/02/2012 đối với thửa đất 328 nêu trên. Theo Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng thửa đất 328 là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) và phương thức thanh toán là bên nhận chuyển nhượng giao trả tiền mặt đủ cho bên chuyển nhượng.

Bị đơn cho rằng, trước đây di ruột của bị đơn là bà Phạm Bích N1 có mượn giấy đất của bị đơn để thế chấp cho bà M vay tiền, sau đó bà M kêu bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, ngoài lời khai này thì không có giấy tờ chứng minh về giao dịch vay tiền giữa bà N1 với bà M (về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất ...). Vì vậy, chưa đủ căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà M với bà H là giả tạo như bị đơn trình bày.

*[2.2] Đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Tống Hoàng M với bà Đoàn Thu S:*

Bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đủ điều kiện chuyển nhượng cho người khác theo quy định pháp luật về đất đai. Ngày 25/02/2012, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đoàn Thu S thửa đất 328 với giá 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và được công chứng tại Phòng Công nhà nước chứng số A thành phố Cần Thơ. Bà S đăng ký giao dịch chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền, đến ngày 05/3/2012, bà S được xác nhận nội dung biến động về nhận chuyển nhượng đất của bà M tại T 4 của giấy đất mà bà M được cấp.

Quá trình tố tụng, bà M có lời khai xác nhận về việc bà S đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà. Bị đơn cho rằng, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà S là để chuyển nợ vay của bà N1 đối với bà M cho bà S làm chủ, còn phía nguyên đơn và bà M không thừa nhận, ngoài lời khai của bị đơn thì không có giấy tờ gì để chứng minh. Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng, trước đây có cuộc nói chuyện giữa bà S, bà H với bà N1 liên quan giao dịch chuyển nhượng tài sản và được ghi âm lại nhưng nguyên đơn thì không thừa nhận. Đồng thời, flie ghi âm cuộc nói chuyện do bị đơn cung cấp (và tự chuyển thể lại nội dung dưới dạng văn bản) cũng không thể hiện việc bà S xác nhận có cho bị đơn hoặc bà N1 vay tiền.

Vì không có chứng cứ trực tiếp về giao dịch cho vay tiền giữa các đương sự với nhau nên không đủ căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà M với bà S là trái pháp luật. Từ đó, xác định thửa đất 328 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06410, được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 26/7/2012 cho bà S đứng tên.

[3] Nhận thấy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H với bà M là tự nguyện, nội dung thỏa thuận và hình thức phù hợp quy định pháp luật nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M là hợp pháp. Từ đó, bà M có đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà S và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho bà S như nêu trên. Vì vậy, bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M, bà S và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất có liên quan là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

[4] Về căn nhà là tài sản gắn liền với thửa đất 328:

Nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp về tài sản gắn liền với đất. Bị đơn cho rằng, mình thuê Công ty TNHH - (viết tắt Công ty -) xây nhà. Công ty - cũng có văn bản xác nhận nội dung như bị đơn trình bày về việc Công ty có nhận thi công xây dựng căn nhà cho bị đơn. Tuy nhiên, theo Giấy phép xây dựng mà nguyên đơn được cấp và hồ sơ hoàn công thì đặc điểm căn nhà là loại kiên cố, 01 trệt 02 lầu. Tại Công văn số: 1442/UBND-NC ngày 21/4/2023 của Ủy ban nhân dân quận N phúc đáp ý kiến cho Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 743) xác định “...bà H không xây dựng căn nhà theo Giấy phép xây dựng số: 737/GPXD ngày 30/5/2011, còn bà S xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số: 399/GPXD ngày 30/3/2012 trên thửa đất 328...”. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền thửa đất 328 cho bà S, bị đơn không được xác lập quyền sở hữu tài sản này. Vì vậy, bị đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn là chưa đủ căn cứ.

Về chi phí xây nhà: Khi giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn không có phản tố, đóng tạm ứng án phí để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn hoàn trả chi phí xây nhà cho bị đơn nên cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết vấn đề này. Do đó, trường hợp bị đơn chứng minh được chi phí xây nhà do bị đơn đầu tư nhưng các bên không thỏa thuận được về số tiền hoàn trả thì bị đơn yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Về tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn với bị đơn thấy rằng:

Như nhận định ở phần [4], do căn nhà gắn liền với thửa đất 328 do nguyên đơn được công nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06410, được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 26/7/2012 nên nguyên đơn và bị đơn ký kết các hợp đồng thuê nhà vào ngày 11/6/2012, ngày 19/9/2012 và ngày 28/6/2013 và được công chứng là phù hợp theo quy định khoản 3 Điều 21, khoản 1 Điều 92 và khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005. Bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 495 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà còn nợ 1.056.000.000 đồng (tương đương 66 tháng và có giảm bớt một phần) cho nguyên đơn là phù hợp. Đồng thời, do thời hạn thuê nhà cũng đã hết nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bên thuê trả lại tài sản theo quy định tại khoản 5 Điều 495 và khoản 1 Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2005 là phù hợp.

[6] Theo xác nhận của Công an phường A, quận N tại văn bản ngày 14/7/2023 (bút lục 772): bà Đỗ Thu H, bà Phạm Thị Lệ H1, ông Đỗ Tiến H2, Đỗ Tiến H3, cháu Đỗ Huỳnh A và cháu Đỗ Như Ý có đăng ký tạm trú tại căn nhà số C, khu V, phường A (các đương sự tranh chấp) nhưng chỉ có 03 người sinh sống (H2, H3, Ý), còn H, H1, Huỳnh A không có mặt tại địa chỉ nêu trên. Tuy nhiên, ngoài bị đơn, những người có đăng ký tạm trú tại căn nhà cũng được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp về đòi lại tài sản nên cùng phải có nghĩa vụ di dời đồ đạc, vật dụng sinh hoạt để trả lại tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn sở hữu sử dụng như án sơ thẩm quyết định là có căn cứ.

[7] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, thời hạn ủy quyền của bị đơn cho ông Trần Văn Á và ông Trịnh Hữu B tham gia tố tụng đã hết (theo Giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng 24<sup>h</sup> chứng thực số 516, quyển số 01, ngày 28/3/2018) nhưng bị đơn không lập giấy ủy quyền mới. Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt được giấy triệu tập tham gia tố tụng cho bị đơn nên tiến hành niêm yết ở địa phương, nhà ở và trụ sở Tòa án là phù hợp. Bị đơn vắng mặt nhiều lần không tham xét xử vụ án nên cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết đối với đơn phản tố của bị đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Mặt khác, các nội dung phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hợp đồng thuê nhà cũng được Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá và không có căn cứ chấp nhận như nêu trên.

[8] Từ những vấn đề đã được phân tích nhận thấy, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Khi giải quyết vụ án và theo yêu cầu của phía bị đơn, cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng thẩm định, định giá tài sản tranh

chấp nhưng kết quả không chứng minh được yêu cầu của bị đơn bị là có căn cứ nên phải chịu chi phí này với số tiền là 5.070.000 đồng, công nhận đã thực hiện xong.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu.

[12] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thu H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thu S đối với bị đơn bà Đỗ Thu H.

Tuyên bố chấm dứt việc cho thuê toàn bộ căn nhà số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng thuê nhà được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L (trước đây là Phòng công chứng số 2 TP.), số công chứng: 1108, quyền số 01/2013/TP/CC/HĐGD ngày 28/6/2013.

Buộc bị đơn bà Đỗ Thu H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Phạm Thị Lệ H1, ông Đỗ Tiến H2, ông Đỗ Tiến H3, cháu Đỗ Huỳnh A, cháu Đỗ Như Ý) đang cư trú trong căn nhà thuê tại địa chỉ: C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH6410 do UBND quận N cấp ngày 26/7/2012 cho bà Đoàn Thu S) phải tự di dời các vật dụng sinh hoạt cá nhân để giao trả lại toàn bộ căn nhà trống cho nguyên đơn bà Đoàn Thu S.

Buộc bị đơn bà Đỗ Thu H phải thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn bà Đoàn Thu S là 1.056.000.000 đồng (*một tỷ không trăm năm mươi sáu triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thu H về việc đòi hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 291 ngày 26/7/2010 xác lập giữa bà Đỗ

Thu H với bà Tống Hoàng M ký tại Văn phòng công chứng 24h và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 263 ngày 25/02/2012 được xác lập giữa bà Tống Hoàng M với bà Đoàn Thu S ký tại Phòng C1 (nay là Văn phòng C5); Hủy Hợp đồng thuê nhà số A ngày 11/6/2012, giữa bà Đoàn Thu S với bà Đỗ Thu H ký tại Phòng C6 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 398229 do UBND quận N cấp cho bà T Hoàng Mai ngày 07/02/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 255243 do UBND quận N cấp cho bà Đoàn Thu S ngày 26/7/2012.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Buộc bà Đỗ Thu H phải chịu số tiền là 5.070.000 đồng (năm triệu không trăm bảy chục ngàn đồng), công nhận đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Đỗ Thu H phải chịu án phí là 43.680.000 đồng (*bốn mươi ba triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng*).

Nguyên đơn bà Đoàn Thu S được nhận lại 2.800.00 đồng (hai triệu tám trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 003622 ngày 29 tháng 7 năm 2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Sung vào công quỹ nhà nước 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí của bị đơn bà Đỗ Thu H theo Biên lai thu số 0001226 ngày 11/10/2021 và Biên lai thu số 0001339 ngày 12/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thu H phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà bà H nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000168 ngày 03/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ vào án phí (bà H đã nộp đủ án phí).

*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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q Ninh Kiều;
- TAND Q Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

*(Đã ký)*

**Võ Bảo Anh**