

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 248/2025/DS-PT

Ngày: 14/4/2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê
nhà ở và quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Ông Nguyễn Lê Huy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Sơn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1950 (chết).

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị D:

+ Ông Nguyễn Văn Bé T2, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Ông Nguyễn Văn Bé N, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền:

Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Nguyễn Thị Bé S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền:

Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Ông Nguyễn Văn Bé T4, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Nguyễn Thị Bé C, sinh năm 1970 (chết, không có chồng, con).

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1930 (chết);

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông V:

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1950 (chết);

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn Bé T2, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn Bé N, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị Bé S, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền:

+ Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

+ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn Bé T4, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị Bé C, sinh năm 1970 (chết, không có chồng, con);

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông Nguyễn Văn Bé T2, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3/ Ông Nguyễn Văn Bé N, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944. Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4/ Bà Nguyễn Thị Bé S, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền:

- Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số F đường R, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5/ Anh Huỳnh D1, sinh năm 1982;

6/ Anh Huỳnh Nguyễn D1, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Duy

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Ngọc T có người đại diện theo uỷ quyền là ông Lê Tấn L trình bày:

Ông Lê Ngọc T có căn nhà gắn liền với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 10, diện tích 204,5 m² tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02321 ngày 10/4/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho ông Lê Ngọc T. Nguồn gốc nhà, đất do ông T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D vào năm 2016 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 02353, quyền số 02/2016TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 22/8/2016, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS02321 ngày 10/4/2018 do ông T đứng tên.

Khi chuyển nhượng do chưa cần sử dụng nên ông T cho gia đình bà D thuê lại căn nhà ở tạm một thời gian để tìm chỗ ở mới rồi dọn đi. Vì căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay ngày 24/4/2017, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 24/4/2017 đến ngày 24/4/2022, giá thuê là 1.666.000 đồng/tháng. Đồng thời khi thuê nhà có thỏa thuận với bà D trường hợp ông T cần sử dụng căn nhà gắn liền với thửa đất 597 thì thông báo cho bà D biết trước trong thời hạn từ 1 đến 5 tháng để bà D thu dọn, trả nhà, đất cho ông T. Từ ngày thuê nhà, đất đến nay bà D không trả tiền thuê nhà, đất cho ông T.

Do hiện nay ông V đã chết nên ông T rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông V. Đồng thời rút lại yêu cầu bà D thanh toán số tiền thuê nhà, đất là 99.960.000 đồng.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn Bé T2, ông Nguyễn Văn Bé N, bà Nguyễn Thị Bé S, ông Nguyễn Văn Bé T4, anh Huỳnh D1, anh Huỳnh Nguyễn D1 phải di dời đồ đạc, tư trang cá nhân đi nơi khác, trả lại căn nhà gắn liền với thửa đất 597, tờ bản đồ số 10, diện tích 204,5m² tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé T2, ông Nguyễn Văn Bé N, bà Nguyễn Thị Bé S, anh Huỳnh D1, anh Huỳnh Nguyễn D1 có người đại diện theo uỷ quyền là bà Võ Thị Minh T3 và ông Nguyễn Văn G cùng thống nhất trình bày:*

Các ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là hợp đồng giả cách. Ngày 22/8/2016 hộ gia đình ông V có vay 300 triệu đồng của ông T nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng huyện C1 công chứng, hợp đồng vay này lãi suất là 3%/tháng, bị đơn đã đóng lãi 08 tháng với số tiền 72.000.000 đồng. Ngày 24/4/2017 ông T đến nhà yêu cầu bà D làm hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, nội dung hợp đồng viết tay là chuyển nhượng đất của gia đình bà D cho ông T, vợ ông T cầm tay bà D ký tên vào hợp đồng viết tay này. Trong nội dung hợp đồng viết tay này có lồng ghép nội dung ông T cho bà D thuê nhà, đất trong thời hạn 05 năm. Nội dung hợp đồng viết tay chỉ nói chuyển nhượng đất mà không nói đến căn nhà trên đất nên không đúng quy định pháp luật. Thời điểm chuyển nhượng ông V vẫn còn đứng tên đất nhưng bà D chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật, hợp đồng không có hiệu lực. Đối với hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C1 thì không có đủ các thành viên trong hộ gia đình ông V ký tên nên không có hiệu lực.

Cùng phần đất nhưng giữa ông T với bà D ký kết đến 2 hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đầu tiên ở Văn phòng C1 có công chứng nhưng không có biên nhận tiền 300 triệu đồng. Gần một năm sau lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng, lồng ghép cho thuê nhà viết tay mà không hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết trước đó, hợp đồng viết tay này cũng không có biên nhận, không đủ các thành viên trong hộ ký tên nên cả hai hợp đồng là bất hợp pháp. Do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé T4 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến về vụ án và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 385, Điều 400, Điều 401, khoản 2 Điều 468, Điều 472, Điều 481 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 121, 129 và Điều 131 Luật Nhà ở 2014;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T về việc buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, đất từ ngày 24/4/2017 đến khi giải quyết xong vụ án, tạm tính từ ngày 24/4/2017 đến ngày 25/4/2022 là 60 tháng x 1.666.000 đồng/tháng = 99.960.000 đồng và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn V.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Văn Bé T2, ông Nguyễn Văn Bé N, bà Nguyễn Thị Bé S, ông Nguyễn Văn Bé T4, anh Huỳnh D1, anh Huỳnh Nguyễn Duy di D2 đồ đạc trả lại cho ông Lê Ngọc T thửa số 597, tờ bản đồ số 10, diện tích 204,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02321 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho ông Lê Ngọc T ngày 10/4/2018 và căn nhà gắn liền với thửa đất 597, nhà có kết cấu: nhà cấp 4, diện tích 149,4m², mái tole, kèo gỗ, cột bê tông cốt thép, cột gỗ, vách gỗ, nền xi măng, một phần lát gạch ceramic, có khu phụ, mái che. Thửa đất có vị trí như sau:

- Bắc giáp nhựa 868;
- Nam giáp rạch;
- Đông giáp thửa 538;
- Tây giáp thửa 138.

(có sơ đồ kèm theo)

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

* Ngày 10/10/2024, bị đơn anh Huỳnh D1 có kháng cáo với nội dung: Yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện anh Huỳnh D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà Võ Minh T3 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất chỉ là hình thức. Thực tế đây là hợp đồng vay tiền, do đó nguyên đơn không có quyền đòi nhà, đất. Xác định không có yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Ông Nguyễn Văn G đại diện cho những người kén thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xác định trong vụ án phía bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có liên quan không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, ông vẫn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay. Do đó, nguyên đơn không có quyền khởi kiện

đòi nhà, đất. Ông Giáp xác Đ ông có dự và nghe Tòa sơ thẩm tuyên án, những người do ông đại diện chưa có kháng cáo là do chưa nhận được án sơ thẩm. Vì vậy tại phiên tòa phúc thẩm ông G nộp đơn kháng cáo bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đại diện anh Huỳnh Duy bà T5 cho rằng nguyên đơn ông T không có quyền tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi lại tài sản do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trước đây là để đảm bảo cho hợp đồng vay. Tuy nhiên, không có căn cứ chứng minh lời trình bày nêu trên. Qua xem xét toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ, có cơ sở xác định quyết định của án sơ thẩm là có căn cứ, anh Huỳnh D1 kháng cáo nhưng không chứng minh được cho yêu cầu nên không thể xem xét. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1]. Về tố tụng: Anh Huỳnh D1 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn G tại phiên tòa phúc thẩm có nộp “ đơn kháng cáo bổ sung” của Nguyễn Văn Bé T2, Nguyễn Văn Bé N, Nguyễn Thị Bé S, Nguyễn Văn Bé T4, Huỳnh D1 và Huỳnh Nguyễn Duy . Đơn không ghi rõ ngày. Theo ông G, ông là đại diện cho những người nêu trên, ông có dự phiên tòa sơ thẩm, nghe tuyên án, được giải thích về quyền kháng cáo nhưng do sau đó ông chưa được cung cấp bản án nên chưa thực hiện quyền kháng cáo. Lời trình bày của ông G yêu cầu được thực hiện quyền kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm cho thấy: Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, áp dụng đúng quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, đảm bảo cho các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trước pháp luật.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Anh Huỳnh D1 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Lê Ngọc T. Qua lời trình bày của các đương sự, tranh tụng tại phiên tòa và xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, có căn cứ xác định:

Thửa đất số 597, tờ bản đồ số 10, diện tích 204,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02321 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho

ông Lê Ngọc T ngày 10/4/2018 có nguồn gốc do ông Lê Ngọc T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn Bé N, Nguyễn Thị B sáu, Huỳnh D1, Huỳnh Nguyễn D1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2016 được Văn phòng công chứng huyện C1 công chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 597 ngày 24/4/2017 ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị D có làm giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó tại hợp đồng này ông T và bà D thỏa thuận ông T cho bà D thuê lại phần đất và căn nhà trên phần đất nói trên trong thời hạn 05 năm từ ngày 24/4/2017 đến ngày 24/4/2022 với giá tiền thuê nhà mỗi tháng là 1.666.000 đồng (20.000.000đ/năm), hết thời hạn thuê bên thuê phải trả lại phần đất cho bên thuê. Tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của ông T, bà D ngày 24/4/2017. Như vậy có căn cứ chứng minh giữa ông T và bà D có thỏa thuận về việc thuê quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với thửa đất 597 bao gồm thời hạn cho thuê và giá thuê.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T5 và ông G vẫn cho rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên bà T5 và ông G không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho nội dung trình bày.

Ngoài ra, ông G và bà T5 có ý kiến yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T nhưng ông, bà là đại diện cho bị đơn, cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn phản tố hay đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này. Mặt khác, nội dung này đã được giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 174/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy và Quyết định dân sự phúc thẩm số 144/2024/QĐ-PT ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Với thực tế diễn biến vụ việc đã được xác định như nêu trên, có căn cứ cho thấy quyết định của án sơ thẩm là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh D1, giữ nguyên án sơ thẩm.

Xét lời trình bày cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh D1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 246/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 385, Điều 400, Điều 401, khoản 2 Điều 468, Điều 472, Điều 481 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 121, 129 và Điều 131 Luật Nhà ở 2014;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T về việc buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, đất từ ngày 24/4/2017 đến khi giải quyết xong vụ án, tạm tính từ ngày 24/4/2017 đến ngày 25/4/2022 là 60 tháng x 1.666.000 đồng/tháng = 99.960.000 đồng và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn V.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Văn Bé T2, ông Nguyễn Văn Bé N, bà Nguyễn Thị Bé S, ông Nguyễn Văn Bé T4, anh Huỳnh D1, anh Huỳnh Nguyễn Duy di D2 đồ đạc trả lại cho ông Lê Ngọc T thửa số 597, tờ bản đồ số 10, diện tích 204,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02321 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho ông Lê Ngọc T ngày 10/4/2018 và căn nhà gắn liền với thửa đất 597, nhà có kết cấu: nhà cấp 4, diện tích 149,4m², mái tole, kèo gỗ, cột bê tông cốt thép, cột gỗ, vách gỗ, nền xi măng, một phần lát gạch ceramic, có khu phụ, mái che. Thửa đất có vị trí như sau:

- Bắc giáp nhựa 868;
- Nam giáp rạch;
- Đông giáp thửa 538;
- Tây giáp thửa 138.

(có sơ đồ kèm theo)

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí: Anh Huỳnh D1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, trừ đi số tiền anh D1 đã tạm nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0016951 ngày 14/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;(1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang;(1)

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

- TAND huyện Cai Lậy;(1)
- CCTHADS huyện Cai Lậy; (1)
- Các đương sự;(1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Trung Hiếu