

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 225/2025/DS-PT
Ngày: 15 - 8 - 2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng, buộc thực hiện nghĩa vụ
trả tiền thuê, bồi thường thiệt hại về
tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Bá Kha**

Các Thẩm phán: Bà **Đặng Thị Bích Vân**

Ông **Đoàn Văn Thâm**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Ái Nghi** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*
ông **Cao Phương Bình** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, buộc thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê, bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 143/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (đổi tên là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G, tỉnh Kiên Giang), người kế thừa quyền nghĩa vụ là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh xã G, tỉnh An Giang).

Địa chỉ: khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố N, xã G, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Phan Thị Triều T** – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh xã G, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lương Hồng Hải E**, sinh năm: 1986 – Chức vụ: Phó giám đốc Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh xã G, tỉnh An Giang.

Cùng địa chỉ: khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là: Khu phố N, xã G, tỉnh An Giang).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Cao Ngọc Khánh B**, sinh năm: 1993; Địa chỉ: khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố N, xã G, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của anh B là: ông **Nguyễn Anh T1**, sinh năm: 1996; Địa chỉ: Số E, L, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là Số E, Lê Hồng P, khu vực 2, phường T, thành phố Cần Thơ); theo văn bản ủy quyền đề ngày 21/01/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Mai Hoàng T2** – Luật sư thuộc Văn phòng L1; địa chỉ: 1 đường L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là 1 đường L, Khu V, phường T, TP Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Phạm Khắc P1** là Luật sư thuộc Văn phòng L1; địa chỉ: 1 đường L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là 1 đường L, Khu V, phường T, TP Cần Thơ).

2.2. Ông **Huỳnh Minh T3**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố C, xã G, tỉnh An Giang).

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị Hồng H** (tên khác **Nguyễn Hồng H**) - sinh năm: 1969; Địa chỉ: số I, khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là số I, khu phố C, xã G, tỉnh An Giang).

3.2. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang; người kế thừa quyền, nghĩa vụ là Ủy ban nhân dân xã G, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Khu phố N, xã G, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Văn B1** – Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phan Thị Triều T** – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm văn hóa, thể thao và truyền thanh xã G, tỉnh An Giang. Địa chỉ: Khu phố N, xã G, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền lại: ông **Lương Hồng Hải E**, sinh năm: 1986 – Chức vụ: Phó giám đốc Trung tâm văn hóa, thể thao và truyền thanh xã G, tỉnh An Giang.

3.3. Ông **Trần Bình Đ** – sinh năm: 1970; Địa chỉ: khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố C, xã G, tỉnh An Giang).

3.4. Bà **Trần Thị Trúc H1** – sinh năm: 1986; Địa chỉ: khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố C, xã G, tỉnh An Giang).

3.5. Bà **Phạm Thị Ngọc L** – sinh năm: 1988; Địa chỉ; đường số B, khu N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Nay là đường số B, khu N, phường R, tỉnh An Giang).

3.6. Ông **Lê Thanh X** – sinh năm: 1984; Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp N, xã N, tỉnh An Giang).

- Người kháng cáo: Bị đơn anh **Cao Ngọc Khánh B**.

(Tại phiên tòa: ông Lương Hồng Hải E có mặt; các đương sự ông Cao Ngọc Khánh B vắng mặt và người đại diện là ông Nguyễn Anh T1 vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Mai Hoàng T2, Luật sư Phạm Khắc P1, ông Huỳnh Minh T3, bà Nguyễn Hồng H, ông Trần Bình Đ, bà Trần Thị Túc H2, bà Phạm Thị Ngọc L, ông Lê Thanh X vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện đề ngày 16/7/2019, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 25/10/2024 và tại phiên Tòa đại diện Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G) trình bày:**

Ngày 08 tháng 3 năm 2014, Nhà thiếu nhi huyện G có tờ trình số: 01/TT-NTN về việc mở cửa rào và sử dụng đất khu vực góc sân trong khuôn viên Nhà thiếu nhi mở căn tin nội bộ kinh doanh nước giải khát. Người ký là bà Nguyễn Hồng H - Giám đốc Nhà Thiếu nhi. Được Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G đồng ý theo tờ trình, yêu cầu người trúng đấu giá tự sửa chữa không được tính vào giá trúng thầu và chi trả sau này, giao cho Phòng T4 - Kế hoạch huyện xác định tổ chức đấu giá. Người ký là ông Lý Thành G.

Đến ngày 16 tháng 4 năm 2014 Nhà thiếu nhi huyện G làm bản đề nghị số: 01/ĐN-NTN gửi Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện về việc duyệt giá cho thuê mặt bằng xây dựng căn tin trong khuôn viên Nhà thiếu nhi, diện tích 420 m², giá cho thuê là 15.050.000/năm, giá chính thức sẽ căn cứ vào kết quả trúng thầu. Người ký là bà Nguyễn Hồng H - Giám đốc Nhà thiếu nhi huyện.

Ngày 17 tháng 4 năm 2014, Nhà thiếu nhi huyện có Thông báo số: 03/TB-NTN về việc tổ chức đấu giá cho thuê mặt bằng căn tin tại nhà thiếu nhi. Mặt bằng góc sân nhà kho Nhà thiếu nhi cạnh nhà thể thao đa năng, đối tượng đấu giá là cán bộ huyện đoàn - Nhà thiếu nhi, thời gian ký hợp đồng là 10 năm. Người ký thông báo là bà Nguyễn Hồng H - Giám đốc Nhà thiếu nhi huyện.

Ngày 27 tháng 4 năm 2014 Nhà thiếu nhi huyện có tổ chức đấu thầu thành phần gồm có bà Nguyễn Hồng H, ông Lê Thanh X (đại diện huyện đoàn), bà Phạm Thị Ngọc L (kế toán Nhà thiếu nhi), ông Trần Bình Đ (cán bộ Nhà thiếu nhi). Có hai người tham gia đấu thầu là ông Huỳnh Minh T3 và bà Phạm Thị Ngọc L, người trúng thầu là ông Huỳnh Minh T3. Với giá là 1.550.000đồng/tháng. Người ký biên bản là bà Nguyễn Hồng H - Giám đốc Nhà thiếu nhi huyện. Đến ngày 15 tháng 6 năm 2014 Nhà thiếu nhi huyện ký hợp đồng

số: 03/HĐ-NTN về việc cho thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát với ông Huỳnh Minh T3, diện tích 420m², giá 18.600.000đồng/năm, thời gian là 10 năm (từ ngày 15/6/2014 đến 15/6/2024) người ký là bà Nguyễn Hồng H - Giám đốc Nhà thiếu nhi huyện.

Qua thời gian sử dụng ông T3 không có nhu cầu kinh doanh nên đã ủy quyền cho ông Cao Ngọc K Băng vào ngày 30/6/2014, với nội dung được phép xây dựng và kinh doanh quán C. Có xác nhận của UBND thị trấn G. Sau đó, ông Cao Ngọc Khánh B đã đầu tư xây dựng quán vào năm 2014 gồm có nhà chính quán C và các hạng mục công trình trong khu vực quán. Nay thời hạn hợp đồng cho thuê mặt bằng đã hết nhưng ông B không di dời trả lại mặt bằng và tiền thuê đất. Đại diện Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Chấm dứt hợp đồng số: 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 của Nhà thiếu nhi huyện G về việc cho ông Huỳnh Minh T3 thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát trong khuôn viên Nhà thiếu nhi huyện G. Lý do hợp đồng thuê đã hết 10 năm từ ngày 15/6/2014 đến ngày 15/6/2024).

- Buộc ông Huỳnh Minh T3 và ông Cao Ngọc Khánh B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh trong quán C trả lại mặt bằng cho thuê theo đo đạc thực tế 420 m² và phần đất bao chiếm sử dụng 224,2 m². Tổng cộng 644,2 m², thuộc thửa 868, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố N thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc ông Huỳnh Minh T3 và ông Cao Ngọc Khánh B liên đới trả số tiền thuê mặt bằng 07 năm chưa nộp 130.200.000 đồng (một trăm ba mươi nghìn hai trăm đồng) tiền lãi chậm trả từ ngày 15/6/2017 đến ngày 15/6/2024 là 10%, số tiền là 52.080.000 đồng (năm mươi hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng). Phần diện tích đất bao chiếm để kinh doanh 18.600.000: 429 m² x 224,2 m² = 9.920.000 đồng x 10 năm = 99.200.000 đồng. Tổng cộng là: 130.200.000 đồng + 52.080.000 đồng + 99.200.000 đồng = 281.480.000 đồng. Ngoài ra, phải trả tiền thuê mặt bằng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng cho đến ngày xét xử vụ kiện mỗi tháng 15.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G) xin thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Không buộc ông Huỳnh Minh T3 phải liên đới cùng với ông B trả mặt bằng cho thuê, trả tiền thuê, khoản tiền lãi chậm trả 52.080.000 đồng (năm mươi hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng). Phần diện tích đất bao chiếm để kinh doanh 18.600.000: 429 m² x 224,2m² = 9.920.000 đồng x 10 năm = 99.200.000 đồng. Tiền thuê mặt bằng kể từ khi hết hạn hợp đồng mỗi tháng 15.000.000 đồng cho đến ngày xét xử.

Nhà thiếu nhi huyện G yêu cầu giải quyết cụ thể:

- Chấm dứt hợp đồng số: 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 của Nhà thiếu nhi huyện G về việc cho ông Huỳnh Minh T3 thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát trong khuôn viên Nhà thiếu nhi huyện G. Lý do hợp đồng thuê đã hết 10 năm (từ ngày 15/6/2014 đến ngày 15/6/2024).

- Buộc ông Cao Ngọc Khánh B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh trong quán C, trả lại mặt bằng cho thuê theo đo đạc thực tế 420 m² và phần đất bao chiếm sử dụng 224,2 m². Tổng cộng 644,2 m², thuộc thửa 868, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố N thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc ông Cao Ngọc Khánh B trả số tiền thuê chưa nộp 06 năm 06 tháng x 18.600.000/năm = 120.900.000 đồng. Đồng thời, trả số tiền thuê kể từ thời điểm kết thúc hợp đồng 15/6/2024 cho đến ngày xét xử 15/4/2025, bằng với giá thuê mà hợp đồng đã ký kết, mỗi tháng 1.550.000 đồng x 10 tháng = 15.500.000 đồng

*** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 10/12/2019, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu phản tố của anh Cao Ngọc Khánh B và tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Anh T1 trình bày:**

Vào ngày 15 tháng 6 năm 2014, ông Huỳnh Minh T3 có ký hợp đồng số: 03/HĐ-NTN về việc cho thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát, thời hạn thuê 10 năm. Đến ngày 30/6/2014, ông Huỳnh Minh T3 ký văn bản ủy quyền để cho anh Cao Ngọc Khánh B thực hiện việc xây dựng và kinh doanh cho đến hôm nay, anh Khánh B đã nộp thuế và tiền thuê mặt bằng đầy đủ. Nay Nhà thiếu nhi huyện G khởi kiện yêu cầu anh Khánh B phải di dời công trình trên đất trả lại diện tích phần đất 420m² và phần đất bao chiếm thêm 224,2 m² mà anh đã xây dựng và kinh doanh từ năm 2014 cho đến nay và trả số tiền thuê 07 năm còn lại, tính tiền thuê từ khi hết hợp đồng đến nay thì anh B không đồng ý. Việc UBND huyện G đã phê duyệt để Nhà thiếu nhi huyện G cho ông T3 thuê. Ông T3 ủy quyền lại cho anh Khánh B kinh doanh nhưng nay Nhà thiếu nhi kiện yêu cầu anh phải di dời để trả lại phần đất cho UBND huyện G và Nhà thiếu nhi quản lý và có thể cho người khác thuê lại làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh. Ông Khánh B yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc Nhà thiếu nhi huyện G và Ủy ban nhân dân huyện G có trách nhiệm bồi thường cho ông B gồm: giá trị công trình còn lại xây dựng trên phần mặt bằng thuê 600.000.000 đồng, tiền giảm thu nhập kinh doanh do vụ kiện kéo dài từ năm 2018 cho đến nay 360.000.000 đồng. Tổng cộng 960.000.000 đồng (chín trăm sáu mươi triệu đồng). Ông B xác định không yêu cầu theo kết quả thẩm định giá trị còn lại của công trình ông đã xây dựng.

*** Tại bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên Tòa ông Huỳnh Minh T3 trình bày:** Vào năm 2014 Nhà thiếu nhi huyện G có thông tin trong nội bộ, cơ quan Huyện đoàn, Nhà thiếu nhi về việc dự kiến xin chủ trương cho thuê phần diện tích đất nhà kho cũ để kinh doanh quán nước giải khát, đối tượng thuê là cán bộ nhân viên trong nội bộ cơ quan Huyện đoàn, Nhà thiếu nhi. Đến tháng 4/2014 Nhà thiếu nhi tổ chức đấu giá, trước khi đấu giá thì bà Nguyễn Hồng H (lúc này là giám đốc Nhà thiếu nhi) có liên hệ trước với ông T3 về việc ông T3 đứng tên đấu giá để liên kết kinh doanh nên ông cũng đồng ý. Khi đấu giá gồm có ông T3 và bà Phạm Thị Ngọc L tham gia, ông T3 đấu trúng 1.550.000đồng/ tháng và ký hợp đồng kinh doanh với Nhà thiếu nhi thời hạn là 10 năm. Sau đó, khi bắt đầu xây dựng quán nước thì ông T3 thấy việc liên kết kinh doanh không thuận tiện nên có trao đổi với bà H để hủy việc liên kết kinh doanh, lúc này bà H đề nghị ông T3

làm giấy ủy quyền cho con của bà là Cao Ngọc Khánh B được phép xây dựng và kinh doanh quán nước giải khát. Từ đó đến nay việc xây dựng và kinh doanh quán do bà H và con bà quyết định, ông T3 không còn liên kết kinh doanh gì đến quán nước trên mặt bằng mà ông đã trúng đấu giá.

Khi tham gia đấu giá và liên kết kinh doanh vào thời điểm trên bản thân ông T3 chưa tìm hiểu kỹ về quy trình, thủ tục ủy quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan. Đến khi Ban thường vụ huyện ủy thành lập đoàn kiểm tra và chỉ ra những sai phạm về quy trình, thủ tục, thẩm quyền, thời hạn của các bên tham gia đấu giá. Ông có thông báo cho bà H, ông Khánh B và N thiếu nhi về việc ông chấm dứt hợp đồng và giao trả mặt bằng cho Nhà thiếu nhi. Tuy nhiên, bà H và ông Khánh B không thực hiện kéo dài cho đến nay. Hiện hợp đồng thuê mặt bằng đã hết ông B phải tự di dời trả lại mặt bằng cho Nhà thiếu nhi. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nhà thiếu nhi buộc ông liên đới trả số tiền thuê mặt bằng còn lại 130.200.00 đồng và tính tiền thuê từ khi hết hợp đồng đến nay thì ông không đồng ý với lý do việc kinh doanh ông đã ủy quyền sang cho ông B tự xây dựng và kinh doanh, ông B thu lợi nhuận. Do đó, ông B phải có trách nhiệm đóng tiền thuê mặt bằng cho Nhà thiếu nhi. Mặt khác, ông không được hưởng lợi từ việc kinh doanh thuê mặt bằng nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

*** *Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng H trình bày:*** Trong thời gian bà giữ chức vụ Giám đốc nhà thiếu nhi huyện G, bà đã thực hiện đúng chức trách nhiệm vụ được giao, nay bà đã nghỉ việc. Tòa án căn cứ vào hồ sơ giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà không ý kiến gì thêm.

*** *Tại biên bản lấy lời khai của ông Trần Bình Đ trình bày:*** Việc đấu giá, làm hợp đồng cho thuê mặt bằng phần đất của nhà thiếu nhi Giồng Riềng ông không biết. Hiện ông đã nghỉ việc nên không có ý kiến hoặc yêu cầu gì, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** *Tại biên bản lấy lời khai của ông Lê Thanh X trình bày:*** Vào năm 2014 ông giữ chức vụ bí thư huyện đoàn, việc đấu giá thuê mặt bằng khuôn viên nhà thiếu nhi ông có biết. Trước khi làm thủ tục đấu giá có xin ý kiến chỉ đạo của UBND huyện G. Nay xảy ra tranh chấp giữa Nhà thiếu nhi và ông B, Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** *Tại biên bản lấy lời khai của bà Phạm Thị Ngọc L trình bày:*** Thời điểm năm 2014, bà được phân công làm kế toán Nhà thiếu nhi, bà có tham gia đấu giá do Nhà thiếu nhi tổ chức, đồng thời có ra lai thu tiền thuê mặt bằng của ông B, tiền thuê thu đến năm 2017. Khi bà chuyển công tác khác đã bàn giao lại toàn bộ sổ sách kế toán cho Nhà thiếu nhi huyện G.

*** *Tại bản tự khai của bà Trần Thị Trúc H1 trình bày:*** Bà là vợ của ông Huỳnh Minh T3, việc ký kết hợp đồng thuê mặt bằng như thế nào thì bà không biết, sau đó bà có nghe ông T3 nói. Ông T3 có kinh doanh được 01 tháng không hiệu quả nên báo với bà H và ủy quyền lại cho con bà H kinh doanh. Việc ông B kinh doanh có lỗ, lãi như thế nào thì bà không biết, vợ chồng bà không có được

lợi nhuận gì từ việc kinh doanh của ông B kể từ khi ủy quyền cho đến khi hợp đồng chấm dứt. Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ủy ban nhân dân huyện G (nay là xã G) trình bày:** Khi xét duyệt cho thuê mặt bằng không lập thành văn bản riêng mà Ủy ban nhân dân huyện G chỉ phê duyệt vào tờ trình của Nhà thiếu nhi và giao cho N thiếu nhi toàn quyền về tổ chức đấu giá. Việc ấn định thời gian thuê 10 năm là tự ý ấn định, việc cho thuê này không phù hợp theo quy định của pháp luật. Hiện thời gian thuê đã hết, bên anh B phải di dời toàn bộ công trình ra khỏi phần cho thuê và phần chiếm thêm trả lại mặt bằng cho Nhà thiếu nhi. Ủy ban nhân dân huyện G không có nghĩa vụ phải trả tiền công trình còn lại và tiền mất thu nhập cho anh B, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 143/2025/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- An Giang) đã quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G) đối với ông Huỳnh Minh T3, ông Cao Ngọc Khánh B.

2. Chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng số: 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 ký kết giữa Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G) đối với ông Huỳnh Minh T3, do hợp đồng thuê đã hết 10 năm (từ ngày 15/6/2014 đến ngày 15/6/2024).

3. Buộc ông Cao Ngọc Khánh B trả lại cho Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G) mặt bằng cho thuê (do ông T3 ủy quyền cho ông B xây dựng kinh doanh) phần cho thuê 420 m², phần đất bao chiếm 224,2 m², có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 644,2 m² thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang) nằm trong tổng diện tích chung 9.507 m². Đồng thời, phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng, vật dụng kiến trúc và 13 cây xanh trồng trong quán C theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2024)

*** Diện tích đất 420 m² có các số đo, các cạnh:**

Cạnh 1-2 giáp vỉa hè có số đo 08 m; Cạnh 2-3 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 12,27m; Cạnh 3-4 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 13,49m; Cạnh 4-5 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 20,02m; Cạnh 5-6 giáp vỉa hè, có số đo 4,53m; Cạnh 6,7 giáp vỉa hè, có số đo 5,55m; Cạnh 7,8 giáp vỉa hè, có số đo 9,90m; Cạnh 8,1 giáp vỉa hè, có số đo 10,13m;

*** Diện tích đất bao chiếm 224,2 m², có các số đo, các cạnh:**

Cạnh 3,24 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 8,80m; Cạnh 24,23 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 16,50m; Cạnh 23,22 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 8,79m; Cạnh 22,4 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 03m; Cạnh 4,3 giáp với công trình xây dựng quán có số đo 13,49m; Cạnh 5,4 giáp với công trình xây dựng quán có số đo 20,02m; Cạnh 4,22 giáp phần bao chiếm xây dựng quán, có số đo

03m; Cạnh 22,21 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 03m; Cạnh 21,20 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 19,70m; Cạnh 20,5 giáp với vỉa hè, có số đo 04m.

4. Buộc ông Cao Ngọc Khánh B trả cho Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G) số tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng: 06 năm 06 tháng x 18.600.000 đồng/năm =120.900.000 đồng. Tiền thuê sau khi hợp đồng kết thúc 10 tháng x 1.550.000 đồng/tháng = 15.500.000 đồng. Tổng cộng 136.400.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu của Nhà thiếu nhi huyện G, buộc ông B trả phần tiền lãi quá hạn 52.080.000 đồng (năm mươi hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng); khoản tiền tính theo diện tích bao chiếm đất 99.200.000 đồng (chín mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng); phần tiền thuê mặt bằng mỗi tháng 15.000.000 đồng (mười năm triệu đồng).

6. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Cao Ngọc Khánh B đối với Nhà thiếu nhi và Ủy ban nhân dân huyện G.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 02/5/2025, bị đơn ông Cao Ngọc Khánh B kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh An Giang). Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu xem xét lại một phần bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là Trung tâm văn hóa thể thao và Truyền thanh xã G). Đồng thời, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh B về việc buộc Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là Trung tâm văn hóa thể thao và Truyền thanh xã G) và Ủy ban nhân dân xã G có trách nhiệm liên đới bồi thường cho anh B số tiền 960.000.000 đồng (Chín trăm sáu mươi triệu đồng).

Kèm theo đơn kháng cáo, người kháng cáo không nộp tài liệu chứng cứ bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không có kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án

đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Cao Ngọc Khánh B, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang). Theo hướng không buộc nhà thiếu nhi bồi thường và ông B không phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Ngọc Khánh B về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lương Hồng Hải E có mặt; còn lại các đương sự khác vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm: Bị đơn ông Cao Ngọc Khánh B; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: yêu cầu xem xét lại một phần bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là Trung tâm văn hóa thể thao và Truyền thanh xã G). Đồng thời, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh B về việc buộc Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là Trung tâm văn hóa thể thao và Truyền thanh xã G) và Ủy ban nhân dân xã G có trách nhiệm liên đới bồi thường cho anh B số tiền 960.000.000 đồng (Chín trăm sáu mươi triệu đồng).

[3] Hội đồng xét xử xét thấy về nội dung tranh chấp: Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh xã G) khởi kiện yêu cầu ông T3 chấm dứt hợp đồng số 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 của Nhà thiếu nhi huyện G về việc cho ông Huỳnh Minh T3 thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát trong khuôn viên Nhà thiếu nhi huyện G. Lý do hợp đồng thuê đã hết 10 năm (từ ngày 15/6/2014 đến ngày 15/6/2024). Đồng thời, yêu cầu ông B trả lại mặt bằng cho thuê theo đo đạc thực tế 420 m² và phần đất bao chiếm sử dụng 224,2 m². Tổng cộng 644,2 m², thuộc thửa 868, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông B trả cho Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh xã G, tỉnh An Giang) số tiền thuê mặt bằng thời hạn trong hợp đồng 06 năm, 06 tháng chưa nộp 120.900.000 đồng và khoản tiền thuê kể từ khi hết hợp đồng 10 tháng 15.500.000 đồng cho. Tổng cộng 136.400.000 đồng

[4] Xét yêu cầu trên của Nhà thiếu nhi thì thấy rằng: Đối tượng khởi kiện là một phần diện tích đất Nhà thiếu nhi huyện G đang sử dụng đã được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền quản lý, sử dụng nhà đất thuộc trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước cấp vào ngày 06/12/2004, thuộc thửa 527, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.930 m². Khi tranh chấp xảy ra, Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện G phát hành tờ trích đo địa chính là thửa 806, có diện tích 9.907,1 m². Đến ngày 06/9/2024 Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và Văn phòng Đ2 – chi nhánh huyện G phát hành tờ trích đo địa chính, xác định thửa đất mà các bên đang tranh chấp thuộc thửa đất 868, tờ bản đồ số 5, diện tích đo đạc thực tế 9.507 m². Tại tờ xác nhận ngày 14/5/2025 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 xác nhận 03 thửa đất trên là cùng một vị trí. Vào ngày 30/10/2024 Nhà thiếu nhi huyện G đề nghị đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã lập tờ trích đo số 395 -2024, thửa 868 hiện đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà thiếu nhi huyện G. Do đó, một phần đất cho thuê mặt bằng được xác định nằm trong thửa 868, tờ bản đồ số 5, có diện tích đo thực tế 9.507 m², đất tọa lạc tại khu N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang trước đây.

Vào năm 2014 bà Nguyễn Thị Hồng H (Nguyễn Hồng H) nguyên là Giám đốc Nhà thiếu nhi huyện G, đã đứng ra đại diện làm tờ trình số 01/TT-NTN về việc mở cửa rào và xin sử dụng đất khu vực góc sân trong khuôn viên Nhà thiếu nhi mở căn tin nội bộ kinh doanh nước giải khát. Người ký là bà Nguyễn Hồng H - Giám đốc Nhà Thiếu nhi. Được Chủ tịch UBND huyện G đồng ý theo tờ trình, duyệt giá cho thuê mặt bằng xây dựng căn tin trong khuôn viên Nhà thiếu nhi, diện tích 420m², giá cho thuê là 15.050.000 đồng/năm giá chính thức sẽ căn cứ vào kết quả trúng thầu, đối tượng đấu giá là cán bộ huyện đoàn – Nhà thiếu nhi. Tại văn bản xin xác nhận ngày 21/6/2014 của Nhà thiếu nhi được phòng tài chính và UBND huyện G xác nhận phần đất cho thuê mặt bằng nằm trong thửa đất số 868, có diện tích theo đo đạc thực tế 9.507 m² là đất công. Hiện Nhà thiếu nhi đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thuộc quyền quản lý của UBND huyện G nên việc Nhà thiếu nhi có tờ trình xin ý kiến và được UBND huyện phê duyệt cho thuê mặt bằng là phù hợp với quy định của Luật đất đai. Theo nội dung tờ phê duyệt “đồng ý cho cán bộ công viên chức Nhà thiếu nhi, H3 đoàn tham gia đấu giá làm căn tin nước giải khát theo tờ trình “Phần sửa chữa do người trúng đấu giá tự sửa chữa không được tính vào giá trúng đấu giá và chi trả lại sau này”. Sau khi có chủ trương và phê duyệt thì bà Nguyễn Hồng H nguyên là Giám đốc Nhà thiếu nhi đứng ra tổ chức đấu giá, về thành phần tham gia đấu giá có hai người tham gia đấu giá là ông Huỳnh Minh T3 và bà Phạm Thị Ngọc L – kế toán Nhà thiếu nhi (đồng thời làm thư ký ghi biên bản). Quá trình đấu giá ông Huỳnh Minh T3 là người trúng đấu giá. Trong

hợp đồng thuê, bà H đã tự ý cho thời hạn thuê 10 năm và là người ký hợp đồng cho thuê kể từ ngày 15/6/2014 đến ngày kết thúc hợp đồng 15/6/2024. Như vậy, có thể thấy rằng quy trình đấu giá đã không thực hiện đúng theo quy trình, trình tự pháp luật quy định. Khi ông Huỳnh Minh T3 là người trúng đấu giá và chỉ kinh doanh được 01 tháng thì ông báo cho bà H không kinh doanh nữa, ông làm theo sự chỉ đạo của bà H ủy quyền lại cho ông Cao Ngọc Khánh B là con của bà H kinh doanh từ đó cho đến nay. Việc ủy quyền giữa ông T3 và ông B theo lời trình bày của H tại biên bản lấy lời khai ngày 07/10/2024, bà H xác định là ông T3 có thông qua bà H và bà H biết về việc ủy quyền giữa 02 người là ông T3 và ông B. Qua lời trình bày trên của các đương sự thì thấy rằng tại thời điểm bà Nguyễn Hồng H giữ chức vụ Giám đốc nhà thiếu nhi huyện G, với chức trách nhiệm vụ được giao, bà đã tham mưu và xin ý kiến UBND huyện G cho Nhà thiếu nhi đấu giá thuê mặt bằng để có nguồn kinh phí hoạt động. Bà H làm tờ trình đến UBND huyện G, xin ý kiến cho thuê mặt bằng trong khuôn viên Nhà thiếu nhi và được lãnh đạo chấp nhận. Tuy nhiên, việc lãnh đạo, chỉ đạo của bà H thực hiện không đúng quy trình như đã nói ở trên, dẫn đến phát sinh tranh chấp xảy ra. Theo như hợp đồng cho thuê mặt bằng các bên ký kết kể từ ngày 15/6/2014 đến ngày kết thúc hợp đồng 15/6/2024, thời gian kết thúc hợp đồng đã hết nhưng bên ông Cao Ngọc Khánh B không trả lại mặt bằng là không đúng với thỏa thuận ghi trong hợp đồng ngày 15/6/2014 giữa ông T3 và N thiếu nhi. Về diện tích đất cho thuê theo hợp đồng 420 m² nhưng khi sửa chữa, xây dựng công trình ông B đã bao chiếm thêm với diện tích 224,2 m² nên tổng diện tích hiện quán C đang hoạt động kinh doanh là 644,2 m².

Từ những phân tích như trên; Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy việc ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng theo hợp đồng số: 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 giữa Nhà thiếu nhi huyện ký kết với ông Huỳnh Minh T3 về việc cho thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát với ông Huỳnh Minh T3 là trái với quy định của pháp luật và là một giao dịch dân sự vô hiệu ngay từ đầu khi ký kết. Bởi lẽ, chiếu theo hợp đồng như trên được ký vào ngày 15/6/2014 là thời điểm Bộ luật dân sự 2005 đang có hiệu lực từ ngày 10/01/2006; đồng thời Luật đất đai năm 2003 đang có hiệu lực từ ngày 01/7/2004, chiếu theo quy định tại Điều 122, Điều 127 của Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng (hoặc chiếu theo Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự 2015 hiện hành). Cùng với đó chiếu theo quy định tại Điều 106 thời Luật đất đai năm 2003 đang có hiệu lực vào thời điểm ký kết hợp đồng ngày 15/6/2014 có quy định:

Điều 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho

thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất”.

Như vậy khi ký kết hợp đồng số: 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 giữa Nhà thiếu nhi huyện ký kết với ông Huỳnh Minh T3 về việc cho thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát với ông Huỳnh Minh T3; thì vào thời điểm đó Nhà thiếu nhi huyện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/12/2024, đất thuộc quyền quản lý vào thời điểm ký kết giao dịch dân sự; mặc dù có sự việc Ủy ban nhân dân huyện G phê duyệt vào tờ trình của Nhà thiếu nhi và giao cho Nhà thiếu nhi toàn quyền về tổ chức đấu giá (Bút lục 09); theo Thông báo (tại bút lục 23-27) huyện ủy G1 đã kết luận việc cho thuê là không đúng quy định của pháp luật. Việc ấn định thời gian thuê 10 năm là tự ý ấn định, việc cho thuê này không phù hợp theo quy định của pháp luật về đất đai, không đúng chủ thể được sử dụng đất có quyền cho thuê. Bởi lẽ, theo quy định tại: Điều 109 Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: “1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này. 2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.

Như vậy quyền sử dụng đất của nhà thiếu nhi là không được cho thuê theo quy định của luật đất đai, từ đó cho thấy sự vô hiệu của hợp đồng số: 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 giữa Nhà thiếu nhi huyện ký kết với ông Huỳnh Minh T3 về việc cho thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát là vô hiệu tuyệt đối ngay từ đầu tức là vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự như sau: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả giá trị thành tiền để hoàn trả”.

Tuy nhiên như đã phân tích ở trên, cả hai bên đương sự đều là người có lỗi cố ý khi đã biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất thuê, mà pháp luật yêu cầu phải biết về tình trạng pháp lý của thửa đất khi ký kết giao dịch dân sự và đã cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật mà bắt buộc họ phải biết. Vì vậy, chiếu theo điều luật đã viện dẫn thì: “... các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Do đó; các bên phải

tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra và Tòa án không được phép tính thiệt hại để buộc họ phải bồi thường cho nhau. Cùng với đó theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: Điều 5. Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự:

1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.

2. Trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Như vậy trong vụ kiện này không có đương sự nào có yêu cầu đối với số tiền đã trả cho nhau, nên tòa án không xem xét là phù hợp với quy định của pháp luật. Hơn nữa trong quá trình tố tụng ông T3 và ông B không yêu cầu.

[5] Đối với việc UBND huyện G, tỉnh Kiên Giang trước đây đã phê duyệt đề Nhà thiếu nhi huyện G cho ông T3 thuê. Ông T3 ủy quyền lại cho anh Khánh B kinh doanh nhưng nay Nhà thiếu nhi kiện yêu cầu anh B phải di dời để trả lại phần đất cho UBND huyện G và Nhà thiếu nhi quản lý là phù hợp với pháp luật về đất đai; bởi lẽ, theo chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tại tờ xác nhận ngày 14/5/2025 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 xác nhận 03 thửa đất trên là cùng một vị trí. Vào ngày 30/10/2024 Nhà thiếu nhi huyện G đề nghị đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã lập tờ trích đo số 395 -2024, thửa 868 hiện đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang. (Nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang). Mặt khác Hiện thời gian thuê đã hết, và hợp đồng thuê như đã nói ở trên bị vô hiệu, nên cần buộc bên anh B phải tháo dỡ di dời toàn bộ công trình, toàn bộ cây trồng ra khỏi phần cho thuê và phần chiếm thêm trả lại mặt bằng cho Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang). Ủy ban nhân dân huyện G (Nay người kế thừa quyền, nghĩa vụ là: UBND xã G, tỉnh An Giang) không có nghĩa vụ phải trả tiền xây dựng công trình xây dựng và tiền mất thu nhập cho anh B, là phù hợp với quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên cho thấy Nhà thiếu nhi huyện G (nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G) yêu cầu chấm dứt hợp đồng số: 03/HĐ- NTN ngày 15/6/2014 là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận nên buộc ông Cao Ngọc Khánh B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng, vật dụng kiến trúc khác và 13 cây xanh trồng trong quán C trên phần đất cho thuê 420 m² và phần bao chiếm là 224,2 m² nằm trong thửa đất số 868, tờ bản đồ số 5, có diện tích chung 9.507 m², đất tọa lạc tại khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang, trả lại mặt bằng cho cho Nhà thiếu nhi huyện G (nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền

thanh xã G, tỉnh An Giang) (số đo, các cạnh theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2024). Là phù hợp với quy định của pháp luật

[6] Từ những nhận định trên, xét yêu cầu của Nhà thiếu nhi (nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang) về việc buộc ông T3, ông B liên đới trả số tiền thuê mặt bằng 07 năm, kể từ năm 2017 cho đến năm 2024 (07 năm) với số tiền 130.200.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu và xác định yêu cầu buộc ông B phải trả tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê chưa nộp là 06 năm 06 tháng. Theo lời trình bày của ông T3 kể từ thời điểm ký kết hợp đồng xong chỉ kinh doanh được một tháng, rồi ủy quyền lại cho ông B kinh doanh, ông T3 không được chia lợi nhuận từ việc ông B kinh doanh quán cà phê. Đồng thời, theo chứng cứ có trong hồ sơ thì ông B cũng thừa nhận kinh doanh từ thời điểm ông T3 ủy quyền cho đến nay, ông B đã nộp tiền thuê đất cho Nhà thiếu nhi nên xác định trách nhiệm phải tiếp tục nộp tiền thuê mặt bằng cho N thiếu nhi là ông Cao Ngọc Khánh B. Đại diện nguyên đơn xác định bên ông B đã nộp tiền thuê mặt bằng lần cuối vào năm 2017, còn bên ông B xác định đóng tiền thuê đến năm 2019. Sau khi xem xét chứng cứ tài liệu đương sự cung cấp thì thấy rằng Nhà thiếu nhi có giao nộp một biên lai (photocopy) ông B nộp tiền lần cuối khi xảy ra tranh chấp vào năm 2017, còn bên ông B cho rằng nộp tiền thuê đến năm 2019 nhưng ông B không chứng minh được thời gian đã giao nộp trên. Như vậy, có thể thấy rằng tiền thuê mặt bằng được thể hiện trong biên lai thu tiền ngày 22/11/2017 của Nhà thiếu nhi giao nộp là có cơ sở, khẳng định là ông B đã nộp tiền thuê mặt bằng vào năm 2017. Từ phân tích trên hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu này; Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông B phải nộp số tiền thuê mặt bằng cho Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang) với thời gian chưa nộp cụ thể từ năm 2018 cho đến ngày xét xử 22/4/2025 là: 06 năm 06 tháng 07 ngày (tính tròn 06 tháng) $\times 18.600.000/\text{tháng} = 120.900.000$ đồng. Là không phù hợp và ông B không phải trả tiền thuê đất do hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu. Nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm đối với yêu cầu này. Đối với việc này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung.

Mặt khác; đối với yêu cầu của N thiếu nhi buộc ông B trả số tiền thuê mặt bằng kể từ thời điểm kết thúc hợp đồng 15/6/2024 cho đến ngày xét xử 15/4/2025, mỗi tháng 15.000.000 đồng là không có cơ sở. Tại cấp sơ thẩm đại diện nguyên đơn xin rút lại một phần đối với yêu cầu này, chỉ yêu cầu tính tiền thuê mỗi tháng 1.550.000 đồng, bằng với giá thuê mà hợp đồng đã ký kết. Xét thấy yêu cầu này là không có căn cứ . Nhưng cấp sơ thẩm xét xử đã chấp nhận. Tính từ ngày hết hạn hợp đồng 15/6/2024 đến ngày xét xử 22/4/2025 là 10 tháng 07 ngày (tính tròn 10 tháng), cụ thể buộc ông B trả số tiền thuê mỗi tháng

1.550.000 đồng x 10 tháng = 15.500.000 đồng. Nên cấp Nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm đối với yêu cầu này.

[7] Tại cấp sơ thẩm đại diện nguyên đơn đã xin rút đối với yêu cầu khởi kiện là buộc ông T3, ông B trả khoản tiền lãi chậm trả từ ngày 15/6/2017 đến ngày 15/6/2024 là 10%, số tiền là 52.080.000 đồng (năm mươi hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) và phần diện tích đất bao chiếm để kinh doanh 18.600.000: 429 m² x 224,2 m² = 9.920.000 đồng x 10 năm = 99.200.000 đồng. Việc rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện nên cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn, là phù hợp với pháp luật.

[8] Cũng từ phân tích trên Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Ngọc Khánh B: Yêu cầu buộc Nhà thiếu nhi huyện G và Ủy ban nhân dân huyện G có trách nhiệm bồi thường cho ông B gồm: giá trị công trình còn lại xây dựng trên phần mặt bằng thuê 600.000.000 đồng, tiền giảm thu nhập kinh doanh do vụ kiện kéo dài từ năm 2018 cho đến nay với số tiền 360.000.000 đồng. Tổng cộng 960.000.000 đồng (chín trăm sáu mươi triệu đồng). Ông B xác định không yêu cầu bồi thường theo kết quả thẩm định giá ngày 18/10/2024 của Công ty cổ phần T5 (VATC). Hội đồng xét xử thấy rằng như đã phân tích ở trên do hợp đồng số: 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 giữa Nhà thiếu nhi huyện ký kết với ông Huỳnh Minh T3 về việc cho thuê mặt bằng xây dựng căn tin kinh doanh nước giải khát là vô hiệu tuyệt đối ngay từ đầu tức là vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết; nên việc ủy quyền từ ông T3 ủy quyền lại cho con bà là Cao Ngọc Khánh B xây dựng và kinh doanh cũng bị vô hiệu kéo theo. Do đó đối với yêu cầu phản tố của ông Cao Ngọc Khánh B là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, Đối với phần công trình ông B xây dựng trên phần thuê mặt bằng kinh doanh quán cà phê, tại tờ trình số 01/TT-NTN, ngày 08/3/2014 được nguyên chủ tịch huyện L phê duyệt *“Phân sửa chữa do người trúng đấu giá tự sửa chữa không được tính vào giá trúng đấu giá và chi trả lại sau này”*. Như vậy, có thể thấy rằng theo ý chí lúc đó thì người trúng đấu giá sau khi thực hiện hợp đồng, phần xây dựng, sửa chữa tự bỏ ra và khi hết hạn hợp đồng phải tự di dời công trình đi nơi khác mà bên cho thuê không phải chi trả phần công trình còn lại cho bên thuê. Mặt khác, bà Nguyễn Hồng H nguyên là Giám đốc Nhà thiếu nhi huyện, đã lãnh đạo, chỉ đạo và là người xin chủ trương ký hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Huỳnh Minh T3 chỉ kinh doanh được 01 tháng thì ủy quyền lại cho ông B (con ruột) bà H kinh doanh. Việc ông T3 ủy quyền lại cho ông B kinh doanh, bà H thời điểm đó nguyên là giám đốc Nhà thiếu nhi huyện đều biết. Với chức trách, nhiệm vụ bà H được giao, đồng thời là người trực tiếp đứng ra soạn thảo hợp đồng ký kết, khi ông T3 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu phải chấm dứt và báo cáo UBND huyện cho ý kiến; nhưng bà lại đồng ý cho ông T3

ủy quyền lại cho con bà là Cao Ngọc Khánh B xây dựng và kinh doanh. Khi tranh chấp xảy ra, việc kinh doanh của ông B vẫn duy trì tốt, ông B không chứng minh được khoản mất thu nhập. Như đã phân tích ở trên, hiện hợp đồng thuê mặt bằng là hợp đồng chính đã chấm dứt nên hợp đồng ủy quyền phụ cũng phải kết thúc theo. Mặt khác, theo tờ ủy quyền giữa ông T3, ông B cũng không thỏa thuận với nhau về việc khi kết thúc hợp đồng thuê thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê phải chi trả giá trị công trình còn lại. Xét thấy yêu cầu phản tố của ông B và lời đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B yêu cầu Nhà thiếu nhi huyện và UBND huyện G bồi thường giá trị công trình 600.000.000 đồng và khoản tiền giảm sút mất thu nhập do vụ kiện kéo dài 360.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Như vậy cấp sơ thẩm đã xét đúng và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B là phù hợp với pháp luật.

[9] Về quyền lưu cư; Hội đồng xét xử thấy do ông Cao Ngọc Khánh B phải có thời gian di dời kiếm chỗ mới, để đảm bảo quyền lợi cho ông B nên việc lưu cư có thời hạn phù hợp đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, cần thiết nên cho ông Cao N1 khánh B được quyền lưu cư trong thời gian 06 (Sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; là phù hợp với pháp luật.

[10] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[11] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Cao Ngọc Khánh B, sửa bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang).

[12] Về chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về chi phí định giá: Số tiền định giá tài sản là: 13.500.000 đồng; do yêu cầu của ông B không được chấp nhận nên phải chịu; nhưng được khấu trừ vào số tiền ông B đã nộp 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền (hóa đơn giá trị gia tăng) số 0000411 ngày 28/12/2021 của Công ty cổ phần T6 và số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) theo hóa đơn điện tử số 676, ngày 28/12/0224 của Công ty cổ phần T5. Ông B đã nộp xong.

[13] Về án phí dân sự. Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, điểm b khoản 1 Điều 11, khoản 2 Điều 26, Điều 29 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. Yêu cầu của Nhà thiếu nhi huyện G được chấp nhận một phần; nhưng Nhà thiếu nhi huyện G có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[13.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Ngọc Khánh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được

chấp nhận và số tiền thuê phải trả cho N thiếu nhi cụ thể: Số tiền 960.000.000 đồng = (800.000.000 đồng = 36.000.000 đồng) + (160.000.000 đồng x 3% = 4.800.000 đồng) = 40.800.000 đồng (Bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

- Buộc ông Cao Ngọc Khánh B phải chịu án phí là: 40.800.000 đồng (Bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Cao Ngọc Khánh B đã nộp là 18.300.000 đồng (Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008068 ngày 25 tháng 12 năm 2019 (do chị Trương Thị Tố Q nộp thay) và số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) ông B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003013 ngày 15 tháng 7 năm 2024 (do bà Nguyễn Thị Hồng H nộp thay), của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5- An Giang). Như vậy ông Cao Ngọc Khánh B còn phải nộp thêm số tiền là: 18.500.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm nghìn đồng).

[13.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

- Buộc ông Cao Ngọc Khánh B phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013279, ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Do ông Lê Văn Đ1 nộp thay). (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5- An Giang).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 122, Điều 127 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015, Điều 106, 109 Luật đất đai năm 2003. Điều 472, 473, 474, 481, 482, Điều 583 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Điều 203 của Luật đất đai 2023; Áp dụng Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 11, Điều 12, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Cao Ngọc Khánh B
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh An Giang).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm văn hóa , thể thao và truyền thanh huyện G) đối với ông Huỳnh Minh T3, ông Cao Ngọc Khánh B.

2. Tuyên bố hợp đồng cho thuê mặt bằng số: 03/HĐ-NTN ngày 15/6/2014 ký kết giữa Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm Văn hóa , thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang) đối với ông Huỳnh Minh T3, do hợp đồng thuê đã hết 10 năm (từ ngày 15/6/2014 đến ngày 15/6/2024). Là vô hiệu.

3. Buộc ông Cao Ngọc Khánh B trả lại cho Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang) diện tích đất mặt bằng cho thuê (do ông T3 ủy quyền cho ông B xây dựng kinh doanh) phần cho thuê diện tích 420 m², phần đất bao chiếm diện tích 224,2 m², có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 644,2 m² thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố N, xã G, tỉnh An Giang) nằm trong tổng diện tích chung 9.507 m². Đồng thời, phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng, vật dụng kiến trúc và 13 cây xanh trồng trong quán C có trên đất, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2024) và toàn bộ tài sản cây trồng phát sinh thêm (nếu có). Cụ thể diện tích đất:

- Diện tích đất 420 m² có các số đo, các cạnh: Cạnh 1-2 giáp vỉa hè có số đo 08 m; Cạnh 2-3 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 12,27 m; Cạnh 3-4 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 13,49 m; Cạnh 4-5 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 20,02 m; Cạnh 5-6 giáp vỉa hè, có số đo 4,53 m; Cạnh 6,7 giáp vỉa hè, có số đo 5,55 m; Cạnh 7,8 giáp vỉa hè, có số đo 9,90 m; Cạnh 8,1 giáp vỉa hè, có số đo 10,13 m;

- Diện tích đất bao chiếm 224,2 m², có các số đo, các cạnh: Cạnh 3,24 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 8,80 m; Cạnh 24,23 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 16,50 m; Cạnh 23,22 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 8,79 m; Cạnh 22,4 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 03 m; Cạnh 4,3 giáp với công trình xây dựng quán có số đo 13,49 m; Cạnh 5,4 giáp với công trình xây dựng quán có số đo 20,02 m; Cạnh 4,22 giáp phần bao chiếm xây dựng quán, có số đo 03 m; Cạnh 22,21 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 03 m; Cạnh 21,20 giáp với Nhà thiếu nhi, có số đo 19,70 m; Cạnh 20,5 giáp với vỉa hè, có số đo 04 m.

4. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang) về việc buộc ông Cao Ngọc K Băng trả cho Nhà thiếu nhi huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang) số tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu của Nhà thiếu nhi huyện G (Nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang), Về việc yêu cầu ông B trả phần tiền lãi quá hạn 52.080.000 đồng (năm mươi hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng); khoản tiền tính theo diện tích bao chiếm đất 99.200.000 đồng (Chín mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng); phần tiền thuê mặt bằng mỗi tháng 15.000.000 đồng (mười năm triệu đồng).

6. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Cao Ngọc Khánh B đối với Nhà thiếu nhi (Nay là Trung tâm Văn hóa , Thể thao và Truyền thanh xã G, tỉnh An Giang) và Ủy ban nhân dân huyện G (Nay là UBND xã G, tỉnh An Giang).

7. Về quyền lưu cư: ông Cao Ngọc Khánh B được quyền lưu cư trong thời gian 06 (Sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Về chi phí tố tụng: Số tiền định giá tài sản là: 13.500.000 đồng; do yêu cầu của ông B không được chấp nhận nên phải chịu; nhưng được khấu trừ vào số tiền ông B đã nộp 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền (hóa đơn giá trị gia tăng) số 0000411 ngày 28/12/2021 của Công ty cổ phần T6 và số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) theo hóa đơn điện tử số 676, ngày 28/12/2024 của Công ty cổ phần T5. Ông B đã nộp xong.

9. Về án phí dân sự.

9.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Cao Ngọc Khánh B phải chịu án phí là: 40.800.000 đồng (Bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Cao Ngọc Khánh B đã nộp là 18.300.000 đồng (Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008068 ngày 25 tháng 12 năm 2019 (do chị Trương Thị Tố Q nộp thay) và số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) ông B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003013 ngày 15 tháng 7 năm 2024 (do bà Nguyễn Thị Hồng H nộp thay), của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5- An Giang). Như vậy ông Cao Ngọc Khánh B còn phải nộp thêm số tiền là: 18.500.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm nghìn đồng).

9.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Cao Ngọc Khánh B phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013279, ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5- An Giang). (Do ông Lê Văn Đ1 đã nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 5
- Phòng THA dân sự Khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

