

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 173/2021/DS - PT

Ngày: 24/9/2021

V/v “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Ông Phạm Văn Ngọt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Đặng Thị Phương Kha – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS – ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2021/QĐ – PT ngày 17 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lý Thanh H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà 41, đường 19/5 khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số nhà 23/1 đường T, khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Dương Tiến N, sinh năm 1948; địa chỉ: Số nhà 5C khu tập thể P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số nhà 41, đường 19/5 khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.
- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Bảo:* Ông Nguyễn Tấn Đ.
- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Lý Thanh H trình bày:

Ngày 05/01/2016 giữa bà Lý Thanh H với bà Trần Thị Tuyết M ký kết thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn B vào ngày 06/01/2016 với nội dung bà H giao cho bà M số tiền 500.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất có diện tích 60 m² trong tổng diện tích 120,5 m² thuộc thửa 251, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bà H và bà M có thoả thuận gia hạn 03 năm cho bà M chuộc lại. Từ ngày 01/01/2016 bà H sử dụng đất và sửa chữa lại căn nhà đúng theo quy định pháp luật. Khi bà H sửa chữa lại căn nhà thì Ủy ban nhân dân thị trấn B có đến lập biên bản và đình chỉ thi công do việc sửa chữa không đủ giấy tờ theo quy định. Bà H yêu cầu bà M hợp tác cho bà H tiếp tục sửa chữa căn nhà để mua bán. Nếu như bà M không hợp tác sửa chữa thì phải hoàn lại số tiền cho bà H là 500.000.000 đồng và đóng lãi suất theo lãi suất Ngân hàng. Nếu bà M không thực hiện theo nội dung thoả thuận thì bà H được quyền sử dụng căn nhà trên vĩnh viễn. Do bà M không hợp tác để bà H tiếp tục sửa chữa và sử dụng căn nhà nên hai bên xảy ra tranh chấp. Bà H có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn B giải quyết. Tại phiên hoà giải ngày 25/02/2016, bà M cho rằng bà H tự đập phá căn nhà, sửa chữa không đúng theo hợp đồng, bà M yêu cầu bà H sửa lại căn nhà y như ban đầu thì bà M sẽ trả cho bà H số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng. Sau đó hai bên thống nhất thoả thuận sửa lại căn nhà như ban đầu, việc sửa chữa do thợ hồ đứng ra thực hiện theo yêu cầu của bà M và có sự thống nhất của bà H, về chi phí sửa chữa bà H chịu trách nhiệm trả và sẽ trừ vào tổng số tiền 500.000.000 đồng. Bà M hứa ngày 10/3/2016 đến Ủy ban nhân dân thị trấn giao số tiền cho bà H là 250.000.000 đồng, ngày 10/4/2016 giao tiếp 250.000.000 đồng. Ngày 11/3/2016 bà M đến Ủy ban nhân dân thị trấn báo lại là không có khả năng thanh toán và xin gia hạn 06 tháng. Đến hạn bà M vẫn không trả tiền cho bà H nên bà H sử dụng đất đến nay. Ngày 30/8/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ra quyết định số 25 về kê biên tài sản để xử lý là nhà gắn liền với đất và công trình phụ trên đất thuộc thửa 251 tờ bản đồ 18 diện tích 120,5 m². Việc thi hành án dân sự kê biên là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H. Bà H khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H và bà M diện tích 60 m² thuộc phần

thửa 251 tờ bản đồ 18. Sau đó, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, huỷ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2016 giữa bà H và bà M đối với diện tích 60m² thuộc phần thửa 251 tờ bản đồ 18. Bà H yêu cầu bà M trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng là 500.000.000 đồng, bà H trả cho bà M nhà và đất diện tích 60 m² thuộc phần thửa 251, tờ bản đồ 18.

Đối với phần tố của bà M, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu bà M trả số tiền lãi trên số tiền 500.000.000 đồng thời gian tính lãi từ ngày 05/01/2016 đến ngày 05/01/2021, mức lãi suất 0,83%/tháng là 249.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý trả tiền thuê cho bị đơn từ ngày 05/01/2016 đến ngày 05/01/2021 là 300.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Thị Tuyết M trình bày:

Phần đất 120,5 m² thửa 251 tờ bản đồ 18, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị Tuyết M đứng tên quyền sử dụng đất. Do cần tiền làm ăn nên ngày 05/01/2015 bà M có cho bà Lý Thanh H thuê để nhận số tiền là 500.000.000 đồng, bà M khẳng định đây là thuê chứ không phải tiền chuyển nhượng đất. Từ trước đến nay, bà M và bà H chưa có ký hợp đồng chuyển nhượng đất lần nào. Văn bản ký với bà H ngày 05/01/2015 đơn thuần chỉ là văn bản xác nhận chữ ký về việc giao nhận tiền chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn bản ký ngày 05/01/2015 ghi mốc thời gian không chính xác như: kể từ ngày 28/12/2018 đến 28/6/2019 bà M được quyền chuộc lại đất và đóng tiền lãi suất Ngân hàng với số tiền 500.000.000 đồng thời gian mới chỉ có 06 tháng nhưng lại ghi 03 năm, đúng ra phải ghi thời hạn là đến 28/12/2021. Hiện tại thửa đất đang bị Chi cục thi hành án kê biên. Do vậy, nếu có hết thời hạn chuộc thì cũng không làm thủ tục chuyển nhượng được vì đất bị kê biên. Đơn xin xác nhận chữ ký ngày 05/01/2015 bà M thừa nhận có ký tên nhưng khi bà H đem đến nhà kêu bà M ký tên là khoảng 11, 12 giờ khuya, bà M sống đơn chiếc nên bị nhiều áp lực và cũng không xem kỹ nội dung. Đơn xác nhận chữ ký là về việc giao nhận tiền nhưng nội dung có nhiều điểm không phù hợp về hình thức và nội dung, bà M ký tên trong đơn xác nhận chứ không có đến Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực. Khi bà H sửa chữa nhà thì xảy ra tranh chấp, tại Ủy ban nhân dân thị trấn B, đôi bên có thỏa thuận vào ngày 25/02/2016, bà M thấy việc thỏa thuận có nhiều bất lợi nên không thực hiện thỏa thuận đó. Số tiền 500.000.000 đồng bà M đã nhận của bà H trước ngày ký đơn xác nhận chữ ký là khoảng 20 ngày. Số tiền này sẽ được trừ dần vào số tiền thuê hàng năm, mỗi tháng thuê 5.000.000 đồng. Khi thỏa thuận với bà H về việc cho thuê thì bà M đồng ý cho bà H sửa chữa nhà để buôn bán nhưng chưa thỏa thuận sửa cụ thể như thế nào thì bà H tự ý sửa chữa nên bị Ủy ban thị trấn đình chỉ việc sửa chữa, do bà H đã đập bỏ các bức tường nên bà yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bà có yêu cầu phản tố: Yêu cầu huỷ đơn xin xác nhận chữ ký ngày 05/01/2015, yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà đất từ ngày 05/01/2015 đến ngày xét xử mỗi tháng 5.000.000 đồng tạm tính thành tiền 360.000.000 đồng, số tiền thuê trừ vào số

tiền bà M đã nhận 500.000.000 đồng, số tiền còn lại bà M trả cho bà H. Và bà M yêu cầu bà H trả chi phí sửa chữa lại căn nhà 55.680.000 đồng.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS – ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thanh H và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tuyết M.

1. Tuyên hủy đơn xin xác nhận chữ ký ngày 05/01/2015 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn B ngày 06/01/2016.

2. Buộc bị đơn bà Trần Thị Tuyết M trả cho nguyên đơn bà Lý Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), số tiền lãi tính từ ngày 10/4/2016 đến ngày 29/4/2021, lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền 251.628.000 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thanh H yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Tuyết M trả số tiền lãi 6.087.000 đồng (Sáu triệu không trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

4. Buộc nguyên đơn bà Lý Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B trả cho bị đơn bà Trần Thị Tuyết M phần đất có diện tích 60m² thuộc một phần thửa 251 tờ bản đồ số 18 tọa lạc thị trấn B và nhà trên đất.

5. Buộc nguyên đơn bà Lý Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B trả cho bị đơn bà Trần Thị Tuyết M số tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà ở thời gian là 05 năm 3 tháng 28 ngày (01/01/2016 – 29/4/2021), mỗi tháng 5.000.000 đồng, thành tiền 319.667.000 đồng (Ba trăm mười chín triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

6. Buộc nguyên đơn bà Lý Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B trả cho bị đơn bà Trần Thị Tuyết M chi phí sửa chữa nhà là 11.548.000 đồng (Mười một triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu nguyên đơn bà Lý Thanh H trả số tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà ở với số tiền 59.333.000 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu nguyên đơn bà Lý Thanh H trả chi phí sửa nhà 28.056.000 đồng (Hai mươi tám triệu không trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Số tiền lãi chậm trả của số tiền 500.000.000 đồng được tiếp tục tính lãi đến khi thi hành án xong mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Tiền thuê nhà đất của bị đơn được tiếp tục tính mỗi tháng 5.000.000 đồng đến khi thi hành án xong hoặc đến khi nguyên đơn trả lại nhà đất cho bị đơn.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/5/2021 bà Trần Thị Tuyết M kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với số tiền 500.000.000 đồng; tính lại thời hạn thuê nhà là 06 năm (kể từ năm 2015 đến năm 2021); buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà, đất trong thời hạn 06 năm là 360.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu tính lại thời hạn thuê nhà là 06 năm (kể từ năm 2015 đến năm 2021); buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà, đất trong thời hạn 06 năm là 360.000.000 đồng. Bà M không đồng ý tính lãi đối với số tiền 500.000.000 đồng vì tiền này là tiền cho thuê nhà bà H trả trước cho bà, không phải tiền vay nên không đồng ý tính lãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo mà bà M đã rút yêu cầu, đối với phần kháng cáo không đồng ý tính lãi là không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Lý Thanh H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Tuyết M. Bà H cung cấp chứng cứ là Đơn xin xác nhận chữ ký về việc giao nhận tiền được chứng thực ngày 06/01/2016 tại Ủy ban nhân dân thị trấn B, nội dung thể hiện bị đơn sang nhượng đất diện tích 60m² thuộc một phần thửa số 251, tờ bản đồ số 18 tọa lạc khu phố 2, thị trấn B với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà H đưa trước 500.000.000 đồng, 03 năm sau bà M được chuộc lại đất và chịu lãi suất trên số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng. Nếu sau 03 năm bị đơn không chuộc thì phải chuyển tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và nhận thêm từ nguyên đơn 100.000.000 đồng, nếu bị đơn không thực hiện chuyển nhượng thì phải

bồi thường gấp đôi với số tiền 1.000.000.000 đồng, nguyên đơn không tiếp tục giao 100.000.000 đồng thì trả đất và mất 500.000.000 đồng đã giao trước đó. Kể từ ngày 01/01/2016 bà H được quyền sử dụng đất và sửa chữa căn nhà. Tháng 12/2020, bị đơn giao tiền chuộc lại thì nguyên đơn trả tiền thuê đất hàng tháng 4.000.000 đồng và bị đơn trả cho nguyên đơn 50.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà. Bà M cũng thừa nhận có ký tên vào đơn xin xác nhận chữ ký nêu trên nhưng bà cho rằng đôi bên không có giao kết chuyển nhượng đất chỉ có giao kết thuê đất, nhà và đơn xác nhận chữ ký chỉ là xác nhận có giao nhận tiền. Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn cho rằng đơn xin xác nhận chữ ký là việc sang nhượng quyền sử dụng đất có kèm theo điều kiện cho bị đơn chuộc lại. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định đơn xin xác nhận chữ ký có nhiều nội dung thỏa thuận và đơn xin xác nhận chữ ký thể hiện sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất là thuê quyền sử dụng đất và nhà. Từ đó đủ cơ sở xác định, đơn xin xác nhận chữ ký nêu trên có nội dung không đúng tinh thần thỏa thuận của hai bên và nội dung, hình thức cũng không phù hợp với quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay thuê quyền sử dụng đất và nhà ở nên nguyên đơn và bị đơn yêu cầu hủy đơn xin xác nhận chữ ký là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của bà M về việc yêu cầu không tính lãi đối với số tiền 500.000.000 đồng, thấy rằng:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 500.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân thị trấn B thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 25/02/2016 và yêu cầu bị đơn trả tiền lãi trên số tiền 500.000.000 đồng từ ngày 26/02/2016 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/tháng. Tại đơn xin các nhận chữ ký có nội dung thỏa thuận không đúng theo thỏa thuận của đôi bên, đôi bên thỏa thuận là thuê quyền sử dụng đất, nhà ở. Quá trình thực hiện có xảy ra tranh chấp và được Ủy ban nhân dân thị trấn B giải quyết, tại biên bản hòa giải ngày 25/02/2016, hai bên thỏa thuận là bị đơn trả lại tiền đã nhận của nguyên đơn 500.000.000 đồng, nguyên đơn trả lại nhà đất và trả tiền sửa nhà. Bị đơn thừa nhận có thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân thị trấn B nhưng cho rằng thỏa thuận này bất lợi nên bị đơn không thực hiện. Tuy nhiên, sau đó bị đơn không khiếu nại gì về thỏa thuận này. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 500.000.000 đồng theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn B vào ngày 25/02/2016 và yêu cầu tính lãi do bị đơn chậm thực hiện với lãi suất 0,83%/ tháng là phù hợp. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu thời gian tính lãi từ ngày 26/02/2016 là chưa phù hợp vì theo thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân thị trấn B thì ngày bị đơn vi phạm được tính là ngày 10/4/2016. Việc bị đơn không đồng ý trả tiền lãi vì cho rằng số tiền 500.000.000 đồng là tiền thuê thì không tính lãi là không phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về kháng cáo của bà M yêu cầu tính thời hạn thuê là 06 năm (kể từ năm 2015 đến năm 2021) và tính tiền thuê nhà trong thời hạn 06 năm là 360.000.000 đồng bà M

tự nguyện rút yêu cầu nên đình chỉ xét xử đối với phần này. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Do bà M là người cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 312 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu tính thời hạn thuê là 06 năm (kể từ năm 2015 đến năm 2021) và tính tiền thuê nhà trong thời hạn 06 năm là 360.000.000 đồng của bà Trần Thị Tuyết M.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết M về việc yêu cầu không tính lãi đối với số tiền 500.000.000 đồng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS – ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 351, 357, 423, 427, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 129, 131 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thanh H và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tuyết M.

1.1. Tuyên hủy đơn xin xác nhận chữ ký ngày 05/01/2015 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn B ngày 06/01/2016.

1.2. Buộc bị đơn bà Trần Thị Tuyết M trả cho nguyên đơn bà Lý Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), số tiền lãi tính từ ngày 10/4/2016 đến ngày 29/4/2021, lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền 251.628.000 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thanh H yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Tuyết M trả số tiền lãi 6.087.000 đồng (Sáu triệu không trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

1.4. Buộc nguyên đơn bà Lý Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B trả cho bị đơn bà Trần Thị Tuyết M phần đất có diện tích 60m² thuộc một phần thửa 251 tờ bản đồ số 18 tọa lạc thị trấn B và nhà trên đất.

1.5. Buộc nguyên đơn bà Lý Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B trả cho bị đơn bà Trần Thị Tuyết M số tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà ở thời gian là 05 năm 3 tháng 28 ngày (01/01/2016 – 29/4/2021), mỗi tháng 5.000.000 đồng, thành tiền 319.667.000 đồng (Ba trăm mười chín triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

1.6. Buộc nguyên đơn bà Lý Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B trả cho bị đơn bà Trần Thị Tuyết M chi phí sửa chữa nhà là 11.548.000 đồng (Mười một triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

1.7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu nguyên đơn bà Lý Thanh H trả số tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà ở với số tiền 59.333.000 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

1.8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu nguyên đơn bà Lý Thanh H trả chi phí sửa nhà 28.056.000 đồng (Hai mươi tám triệu không trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Số tiền lãi chậm trả của số tiền 500.000.000 đồng được tiếp tục tính lãi đến khi thi hành án xong mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Tiền thuê nhà đất của bị đơn được tiếp tục tính mỗi tháng 5.000.000 đồng đến khi thi hành án xong hoặc đến khi nguyên đơn trả lại nhà đất cho bị đơn.

2. Về chi phí tố tụng: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn bà Lý Thanh H có nghĩa vụ hoàn lại cho bị đơn bà Trần Thị Tuyết M số tiền này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Lý Thanh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B phải nộp 17.165.000 đồng (Mười bảy triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.525.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000002 ngày 18/02/2019, biên lai thu tiền số 0004985 ngày 15/7/2019 và biên lai thu tiền số 0006492 ngày 04/01/2021. Bà H và ông Bảo được nhận lại số tiền 1.360.000 đồng (Một triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết M được miễn án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Tuyết M được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương