TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẾN TRE** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 31-01-2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và 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 THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Út

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hưng

2. Ông Trịnh Ngọc Hồng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa*:** Ông Phan Minh Hiếu – Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 198/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm: 1970;

Nơi cư trú: Số 283B, khu phố B, Phường S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh

năm: 1983 hoặc bà Nguyễn Thị Loan T, sinh năm: 1997 là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023);

Địa chỉ liên hệ: Số 167D3, ấp A, xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Thanh T, sinh năm: 1955;

Nơi cư trú: Số 561B6, khu phố B, phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Kiều T, sinh năm: 1980;

Nơi cư trú: Số 561B6, khu phố B, phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

(Bà Nguyễn Thị Loan T, bà Phan Thị Thanh T có yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị Diễm C và bà Nguyễn Thị Kiều T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai; các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; những lời trình bày tại các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N là bà Nguyễn Thị Diễm C và bà Nguyễn Thị Loan T trình bày:

Ngày 13/8/2020, bà Nguyễn Thị Bích N có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Thanh T 02 thửa đất số 74 (diện tích 51,8 m^2), 118 (diện tích 42,9 m^2), cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre cùng 02 căn nhà nằm trên đất với giá 1.500.000.000 đồng (Giá ghi trong hợp đồng đối với thửa đất 74 là 200.000.000 đồng và thửa 118 là 15.000.000 đồng, mục đích ghi không đúng như giá trị thực tế để đóng thuế thấp), số tiền chuyển nhượng là tổng của 02 thửa chứ không có phân biệt mỗi thửa bao nhiêu. Ngày 31/8/2020, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 02 thửa đất trên. Ngày 13/8/2020, bà T và bà N có ký hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà với nội dung bà T thuê lại 02 căn nhà trên 02 thửa đất trên để ở cùng với con gái là bà T. Thời gian thuê từ 13/8/2020 đến ngày 13/8/2022, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê mỗi tháng vào ngày 13 dương lịch, bà N được quyền lấy nhà trước nếu như bà T không trả tiền thuê nhà đúng hạn. Từ ngày 13/8/2020 đến ngày 29/8/2022, bà T đóng tiền thuê nhà cho bà N được 13 tháng nhưng không đóng đủ số tiền 6.000.000 đồng/tháng mà chỉ đóng được tổng số tiền của 13 tháng thuê nhà là 39.000.000 đồng. Ngày hết hạn của hợp đồng thuê nhà là ngày 13/8/2022 nhưng bà T vẫn chưa trả nhà lại cho bà N, từ tháng 10/2022 đến tháng 4/2023 thì bà T đang còn nợ bà N 07 tháng tiền nhà với số tiền là 42.000.000

đồng. Bà N đã nhiều lần đến gặp bà T để yêu cầu bà T trả tiền thuê nhà hoặc dọn đồ ra khỏi nhà để trả lại nhà, đất cho bà N nhưng bà T không đồng ý. Nay bà Nguyễn Thị Bích N khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị Thanh T và bà Huỳnh Thị Kiều T phải trả tiền thuê nhà và quyền sử dụng đất là 42.000.000 đồng và giao trả 02 căn nhà nằm trên thửa đất số 74, 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Đối với yêu cầu phản tố của bà T thì bà N không đồng ý vì thực tế các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T và bà N là có thật, không phải là giả tạo. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà N đề nghị giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Loan T có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Theo đơn phản tố, bản tự khai và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; những lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Thanh T trình bày:

Ngày 13/8/2020, bà Phan Thị Thanh T có vay của bà Nguyễn Thị Bích N số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Để vay số tiền trên và theo yêu cầu của bà N, bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thửa đất số 74 và 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Sau khi vay tiền, bà T đã đóng lãi được cho bà N 05 tháng với tổng số tiền 300.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó do công việc làm ăn của bà T gặp nhiều khó khăn nên bà T có nói với bà N thì bà N kêu làm giấy thỏa thuận thuê nhà, giấy thỏa thuận thuê nhà là sau này khi không đóng lãi nổi nữa các bên mới ký kết, còn việc ghi ngày 13/8/2020 thì bà T không để ý tới, bà T đóng tiền thuê nhà mỗi tháng là 6.000.000 đồng và đóng tiền được 01 năm với tổng số tiền 72.000.000 đồng, bà T đóng lãi cho bà N tổng cộng là 372.000.000 đồng. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà T không đồng ý do không có chuyển nhượng nhà đất cho bà N, nhà của bà T có giá trị khoảng 4.800.000.000 đồng nên việc bán với giá 1.500.000.000 đồng là không phù hợp, khi bà vay tiền chồng bà là ông Huỳnh R còn sống, 02 thửa đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng không có sự đồng ý của ông R và có con là Huỳnh Thị Kiều T ở chung nhà nhưng không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng nên việc chuyển nhượng chỉ là giả tạo nhằm mục đích tin tưởng, thế chấp cho hợp đồng vay. Vì vậy, bà T có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phan Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T và bà N đối với các thửa đất số 74,

118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Bà Phan Thị Thanh T có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Theo bản tự khai, lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kiều T trình bày:

Bà Huỳnh Thị Kiều T là con ruột của bà T và hiện đang sinh sống chung với bà T tại căn nhà mà bà N đòi. Qua yêu cầu của bà N, bà Trinh có một số ý kiến như sau: đối với căn nhà tranh chấp là do bà T có góp tiền cùng xây dựng với bà T với số tiền 500.000.000 đồng. Đồng thời, bà T chỉ có vay tiền của bà N chứ không có chuyển nhượng, việc chuyển nhượng chỉ là giả tạo nhằm mục đích tin tưởng, thế chấp cho hợp đồng vay. Vì vậy, bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát ý kiến giải quyết như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung đề nghị:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị Bích N về việc buộc bà Phan Thị Thanh T và bà Huỳnh Thị Kiều T phải trả tiền thuê nhà và quyền sử dụng đất là 42.000.000 đồng và giao trả 02 căn nhà nằm trên thửa đất số 74, 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thanh T tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phan Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N đối với thửa đất số 74 và số 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và Hợp đồng thỏa thuận lập ngày 13/8/2020 về việc cho thuê nhà trên hai thửa đất này là vô hiệu.

+ Buộc bà Phan Thị Thanh T phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền vay 1.500.000.000 đồng và lãi suất 0,4%/tháng tính từ tháng 10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Nguyễn Thị Bích N khởi kiện bà Phan Thị Thanh T yêu cầu trả lại nhà, đất đã cho thuê và tiền thuê nhà, đất còn nợ, bà Phan Thị Thanh T có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà ở giữa các bên đã ký kết nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn hiện đang cư trú tại thành phố BT, tỉnh Bến Tre và tài sản tranh chấp là các thửa đất tọa lạc tại thành phố BT, tỉnh Bến Tre nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Loan T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Phan Thị Thanh T là bị đơn có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà T và bà T theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị Diễm C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Kiều T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bà C và bà T vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà C và bà T theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thanh T:

Ngày 13/8/2020, bà Phan Thị Thanh T có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để chuyển nhượng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 51,2 m^2, trên đất là nhà ở loại nhà ở riêng lẽ, diện tích xây dựng 41,5 m^2, diện tích sàn 135,9 m^2, cấp 3 và thửa đất số 118, tờ bản đồ số 32, diện tích 42,9 m^2, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị

Bích N với tổng giá chuyển nhượng ghi trong 02 hợp đồng là 350.000.000 đồng (nhưng theo hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng) và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên vào ngày 31/8/2020. Cùng ngày 31/8/2020, bà N và bà T có ký hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà, theo đó bà N cho bà T thuê 02 căn nhà trên 02 thửa đất vừa nhận chuyển nhượng với giá 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 13/8/2020 đến 13/8/2022, hình thức thanh toán tiền thuê: trả vào ngày 13 hàng tháng. Bà N thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận về việc thuê nhà đã ký kết là của bà T, tuy nhiên thực tế là hợp đồng vay tiền chứ không có việc chuyển nhượng nhà, đất, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bên chuyển nhượng bà Phan Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N đối với các thửa đất số 74 và 188, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Trọng Tâm và bà N đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà lập ngày 13/8/2020 thể hiện ngay sau khi chuyển nhượng nhà đất cho bà N thì bà T thuê lại toàn bộ để sử dụng, thời gian thuê từ ngày 13/8/2020 đến ngày 13/8/2022, tại Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận đã ghi: *"Trong thời gian từ lúc cho thuê đến hết thời hạn thuê, nếu bên B có nhu cầu mua toàn bộ tài sản trên (gồm nhà và đất) của bên A thì bên A ưu tiên bán cho bên B với giá 1.500.000.000 đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng)"*. Đồng thời theo Tờ cam kết ngày 23/3/2021 của bà Phan Thị Thanh T viết do bà Nguyễn Thị Bích N cung cấp đã ghi: *"Tôi cam kết với bà N 13-5-2021 tôi sẽ chuộc lại căn nhà trên nếu tôi không có tiền chuộc lại thì bà N có quyền bán lại cho người khác…"*. Điều này có cơ sở để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà đối với thửa đất số 74 và 118, cùng tờ bản đồ số 32, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre giữa bà N với bà T chỉ là giao dịch giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản tiền mà bà T đã vay của bà N. Ngoài ra, bà N thừa nhận giá trị thực tế của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 02 thửa đất nêu trên là 1.500.000.000 đồng nhưng giá trị ghi trong 02 hợp đồng là 350.000.000 đồng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên

đơn trình bày lý do ghi để giảm thế nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Thúy đã trốn thuế, vi phạm quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên cho thấy giữa bà N và bà T có thỏa thuận giao dịch về việc vay tiền là có căn cứ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N và bà T đã ký kết thực tế chỉ là hợp đồng giả tạo với mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N và bà T đã vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của bà T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/8/2020 và hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà ngày 13/8/2020 đối với thửa đất số 74 và 118, cùng tờ bản đồ số 32, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre giữa bà N và bà T là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại trình trạng ban đầu và phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do các thửa đất tranh chấp hiện do bị đơn quản lý, sử dụng nên không cần buộc giao trả đất, bà T được tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật, bà N không còn quyền sử dụng đối với các thửa đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Bích N có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nếu trong trường hợp hợp đồng vô hiệu nên giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà T ký kết là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng vay tài sản giữa bà N và T vẫn có hiệu lực. Bà T đồng ý trả cho bà N số tiền vay là 1.500.000.000 đồng tiền vốn gốc nên Hội đồng xét xử ghi nhận và buộc bà T có trách nhiệm thực hiện. Đối với số tiền lãi suất: theo hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà thể hiện giá thuê hàng tháng là 6.000.000 đồng nên xác định đây là số tiền lãi suất hàng tháng mà bà T phải trả cho bà N, tương đương 0,4%/tháng. Bà T xác định đã vay tiền của bà N với mức lãi suất 4%/tháng và đã thanh toán tiền lãi suất cho bà N tổng số tiền 372.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà N xác định bà T từ tháng 10/2022 đến tháng 4/2023 chưa thanh toán "tiền thuê nhà", bà T không phản đối lời trình bày của bà N nên có thể xác định từ tháng 10/2022 đến tháng 4/2023 bà T không đóng lãi cho bà N với số tiền 42.000.000 đồng. Do đó, bà T phải có trách nhiệm trả cho bà N số tiền lãi từ tháng 10/2022 ngày xét xử sơ thẩm là ngày 31/01/2024 đối với số tiền vốn gốc

1.500.000.000 đồng, cụ thể: 1.500.000.000 đồng x 0,4%/tháng x 16 tháng = 96.000.000 đồng.

[5] Do yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thanh T được chấp nhận, do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thỏa thuận về việc thuê nhà là vô hiệu nên yêu cầu khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đã cho thuê và yêu cầu trả tiền thuê đất của bà N là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với việc bà N xác định số tiền 42.000.000 đồng là tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 4/2023 mà bà T chưa thanh toán nên khởi kiện yêu cầu buộc bà T phải thanh toán. Do xác định hợp đồng thuê nhà chỉ là giao dịch giả tạo nên việc xác định số tiền này là tiền mà bà T thuê nhà còn nợ là không phù hợp nên yêu cầu này của bà N là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là: 5.272.000 (Năm triệu, hai trăm, bảy mươi hai nghìn) đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N không được chấp nhận nên bà N phải nộp toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ trên và đã thực hiện xong.

[8] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 42.000.000 đồng x 5% = 2.100.000 đồng.

Bà Phan Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích N theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bà T là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà T theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 200, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N về việc yêu cầu bà Phan Thị Thanh T và bà Huỳnh Thị Kiều T phải trả tiền thuê nhà và quyền sử dụng đất là 42.000.000 đồng và giao trả 02 căn nhà nằm trên thửa đất số 74, 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu phản tố của bà Phan Thị Thanh T, tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 74, diện tích 51,8 m^2, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, số công chứng 397 ngày 13/8/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng B giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, diện tích 42,9 m^2, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, số công chứng 398 ngày 13/8/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng B giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích N và hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà đối với các thửa đất số 74 và 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre giữa bên cho thuê bà Nguyễn Thị Bích N với bên thuê là bà Phan Thị Thanh T vô hiệu. Bà Phan Thị Thanh T được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất số 74 và 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền trên đất.

Bà Phan Thị Thanh T liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 74 và 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thanh T đối với các thửa đất số 74 và 118, cùng tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre từ bà Nguyễn Thị Bích N sang cho bà Phan Thị Thanh T khi đương sự có yêu cầu phù hợp với nội dung bản án đã quyết định.

3. Buộc bà Phan Thị Thanh T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bích N tổng cộng số tiền là 1.596.000.000 (Một tỷ, năm trăm chín mươi sáu triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là: 5.272.000 (Năm triệu, hai trăm, bảy mươi hai nghìn) đồng, do bà Nguyễn Thị Bích N phải nộp và đã thực hiện xong.

5. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Bích N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.100.000 (Hai triệu, một trăm nghìn) đồng, tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm bà N phải nộp là 2.400.000 (Hai triệu, bốn trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.350.000 (Một triệu, ba trăm, năm mươi nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0002950 ngày 23 tháng 5 năm 2023 và 0002949 ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Bà Nguyễn Thị Bích N còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.050.000 (Một triệu, không trăm, năm mươi nghìn) đồng.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị Thanh T.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

6. Về quyền kháng cáo: bà Nguyễn Thị Bích N, bà Phan Thị Thanh T và bà Huỳnh Thị Kiều Trinh vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TP Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)
Lê Hoàng Út