TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 509/2023/DS-PT
Ngày: 08-12-2023
"V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản thuê"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Khắc Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Nhựt Minh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2022/TLPT-DS, ngày 18/10/2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản thuê"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 351/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 463/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2023/QĐ-PT ngày 04/01/2023; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 22/TB-TA ngày 03/02/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 15/2023/QĐ-PT ngày 21/02/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 200/TB-TA ngày 05/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 306/2023/QĐ-PT ngày 30/5/2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 410/TB-TA ngày 24/7/2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 449/TB-TA ngày 21/8/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 138/2023/QĐ-PT ngày 11/9/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 153/2023/QĐ-PT ngày 26/9/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 516/2023/QĐ-PT ngày 25/10/2023 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 554/TB-TA ngày 20/11/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Lê Thúy A, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số I, đường N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai T là luật sư Công ty L và Công sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ và bà Huỳnh Thị Phương N là luật sư của Công ty L1 Thuộc Đoàn luật sư Thành Phố H.

- Bị đơn: Chị Bạch Thị Bích T1, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1: Anh Trần Đình H, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Số nhà B N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Võ Thanh B, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số I, đường N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Chí T2, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Chị Trần Lê Thúy A là nguyên đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn Trần Lê Thúy A trình bày:

Vào ngày 15/3/2017 do cần tiền sử dụng để đưa cho anh B (chồng chị A) làm công trình nên chị A có vay của chị T1 300.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Tuy nhiên, để đảm số tiền vay chị A và chị T1 có thỏa thuận sẽ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 60, tờ bản đồ số 11 có diện tích trong giấy chứng nhận là 3.583,1m^2 nhưng khi đến Phòng công chứng thì chị T1 có giải thích là phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo để chị T1 giữ chứ không sang tên, khi nào chị A trả số tiền vay 300.000.000 đồng thì 02 bên sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Chị A tin tưởng vào lời giải thích của chị T1 nên thống nhất ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017, toàn bộ giấy tờ công chứng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị T1 giữ hết nên sau này chị T1 đã chuyển quyền sử dụng đất qua cho chị T1 đứng tên. Đến ngày 19/12/2019, chị A phát hiện toàn bộ thửa đất chị T1 đã chuyển quyền sang cho chị T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời cùng ngày 19/12/2019 chị T1 chốt số tiền lãi và vốn thành 4.800.000.000đồng và yêu cầu chị A ký tên xác nhận tiền lãi trên tờ giấy trắng A4 không ghi nội dung. Chị A xác định việc chị T1 đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 60 là bất hợp pháp nên việc chị A ký hợp đồng thuê đất và nhà với chị T1 cũng không hợp pháp. Chị Thúy A yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị A với chị T1 vào ngày 15/3/2017, điều chỉnh (hủy giấy) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chị T1 sang cho chị A đứng tên, chị Thúy A đồng ý hoàn trả cho chị T1 số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

2. Anh Trần Đình H đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bạch Thị Bích T1 trình bày:

Vào ngày 15/3/2017 chị T1 có nhận chuyển nhượng đất với chị Thúy A tại thửa 60 diện tích theo giấy 3.593m^2 với giá 4.800.000.000đồng chị T1 đã giao số tiền này xong, chị A có làm biên nhận, nhận tiền 02 lần, hai bên đã hoàn thành thủ tục sang tên và đã giao tài sản chuyển nhượng là đất và tài sản gắn liền với đất cho chị T1 quản lý vào ngày 15/3/2017. Sau đó, do phía chị A cần sử dụng lại nên hai bên ký tiếp hợp đồng thuê đất ngày 18/3/2017 với giá thuê 3.000.000đồng/tháng, chị A, anh B đã trả được 01 tháng tiền thuê thì ngưng cho đến nay. Như vậy, về phương diện pháp lý và phương diện thực tế việc chuyển nhượng hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ xong, vì vậy phía chị T1 không đồng ý hủy hợp đồng ngày 15/3/2017 như phía chị A yêu cầu, mà yêu cầu chị Thúy A và anh B trả tài sản thuê là đất thửa 60, tờ bản đồ số 11 đất tại xã M, huyện C cùng toàn bộ tài sản trên đất, đồng thời yêu cầu chị Thúy A và anh B liên đới trả tiền thuê đất, tài sản trên đất tính từ tháng 05/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá thuê 3.000.000đồng/tháng. Trường hợp Tòa xử hủy hợp đồng theo yêu cầu của chị Thúy A thì phía chị T1 có yêu cầu chị Thúy A và anh B hoàn tiền chuyển nhượng 4.800.000.000đồng, bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu theo mức lãi suất ngân hàng quy định. Đối với, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị T1 không thế chấp, cầm cố hay chuyển nhượng cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Võ Thanh B trình bày:

Trong biên bản hòa giải ngày 01/6/2021: anh là chồng của chị Thúy A, thửa đất 60 là đất của cha, mẹ vợ tặng cho vợ chồng anh với chị A. Vào ngày 15/3/2017 chị A vay của chị T1 300.000.000đồng để đưa cho anh làm công trình (anh làm nghề xây dựng) và sau đó giữa chị A với chị T1 thỏa thuận ký hợp đồng giả tạo là chuyển nhượng đất thửa 60 cho chị T1 tại phòng công chứng, anh có biết nhưng thời điểm đó hai bên thống nhất chỉ ký tên vào hợp đồng, chứ không sang tên đợi khi nào hoàn trả tiền vay 300.000.000 đồng thì hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng sau này chị T1 tự ý sang tên là vi phạm nên anh không đồng ý việc làm của chị T1, đề nghị tòa xem xét tình tiết này.

4. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Trần Lê Thúy A.

- Chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê tài sản, trả lại tài sản thuê của chị Bạch Thị Bích T1.

- Buộc anh Võ Thanh B và chị Trần Lê Thúy A giao diện tích 3.625,6m^2, loại đất ONT và đất CLN, thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 11 đất tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cùng toàn bộ cây cối, kiến trúc khác có trên đất cho chị Bạch Thị Bích T1. Đất nằm trong phạm vi nối các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15 về M1.

Thời hạn lưu cư của chị Trần Lê Thúy A và anh Võ Thanh B 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Chị Bạch Thị Bích T1 được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc chị Trần Lê Thúy A và anh Võ Thanh B có nghĩa vụ trả tiền thuê cho chị Bạch Thị Bích T1 là 184.500.000đồng (một trăm tám mươi bốn triệu, năm trăm nghìn).

- Về án phí:

+ Chị Trần Lê Thúy A và anh Võ Thanh B phải nộp 9.825.000đồng trong đó cá nhân chị Thúy A nộp 300.000đồng, số tiền án phí còn lại chị Thúy A liên đới cùng anh B nộp nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đồng theo biên lai số 0012221 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Sau khi khấu trừ còn phải nộp tiếp 2.325.000đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm trả, chi phí thẩm định, giám định, định giá và thời hạn kháng cáo.

5. Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Võ Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Lê Thúy A ở cấp sơ thẩm kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý với bản án sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn không kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thống nhất với bản án sơ thẩm đã tuyên.

Người tham bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Mai T trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm: theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị Thúy A đồng ý trả lại 300.000.000đ đã nhận của chị T1.

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư N trình bày và đề nghị: Hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia với tư cách là người liên quan, cũng như không đưa ông P là chồng của chị T1 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Theo hướng giao phần nhà chính cho nguyên đơn tiếp tục ở, bên nguyên đơn trả giá trị lại cho bị đơn. Ngoài ra, đại diện Viện Kiểm Sát còn đề nghị tuyên giao nhà tạm 1 và nhà tạm 2 cho bên chị T1 quản lý, sử dụng, bên chị T1 trả giá trị lại cho bên chị Thúy A đối với nhà tạm 1 và nhà tạm 2 và đề nghị tính lại tiền thuê nhà, đất theo yêu cầu của bị đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Trần Lê Thúy A yêu cầu giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị A với chị T1 vào ngày 15/3/2017, điều chỉnh (hủy giấy) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chị T1 sang cho chị A đứng tên, chị Thúy A đồng ý hoàn trả cho chị T1 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản thuê*" là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 502 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án T3 thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Phần đất mà các bên đương sự đang có tranh chấp thuộc thửa 60 tờ bản đồ số 11, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.625,6m^2, tọa lạc tại xã M, huyện C; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân chị Trần Lê Thúy A vào năm 2012, theo thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ anh Trần Lê Thế Â.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 thể hiện nội dung: chị Thúy A thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Bích T1 diện tích đất tại thửa 60 tờ bản đồ số 11 đất tại xã M, huyện C. Đến ngày 18/3/2017 chị Thúy A tiếp tục ký giao dịch thuê đất, theo đó chị Thúy A thuê đất và căn nhà trên đất của chị T1 với giá thuê 3.000.000đồng/tháng. Hai giao dịch nêu trên anh B không ký tên nhưng đều biết nội dung khi thỏa thuận giao dịch vì theo chị Thúy A trình bày là khi đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng là đi cùng anh B, nhưng anh B không có ký tên. Phía nguyên đơn cho rằng thực chất vấn đề này là giao dịch vay tiền, cụ thể chị Thúy A vay của chị T1 300.000.000đồng với lãi suất 5%/tháng, thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 60 tờ bản đồ số 11 nhưng chị T1 giải thích phải lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất treo để khi nào chị Thúy A trả tiền vay sẽ hủy giao dịch chuyển nhượng nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/3/2017. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Bích T1, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15/3/2017 còn có tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 06/6/2017 của chị Thúy A, tức là sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, đây bước hoàn tất hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, đến 18/3/2017 chị Thúy A lại tiếp tục ký hợp đồng thuê lại đất và nhà trên đất với chị Bích T1, điều này cho thấy có việc chuyển nhượng rồi mới có giao dịch thuê đất. Hơn thế nữa, chị Thúy A cũng không cung cấp được các chứng cứ gì khác thể hiện có việc giả tạo trong giao dịch chuyển nhượng ngày 15/3/2017, trong khi đó tại điều 6 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 có nội dung việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và giao dịch là có thật. Mặt khác, trong đơn khởi kiện chị Thúy A có nêu: đến ngày 19/12/2019 chị T1 chốt

tiền vốn lãi thành 4.800.000.000đồng với lãi suất cho vay 5%/tháng, nhưng khi yêu cầu chị Thúy A chứng minh (tính lại) tiền vốn vay 300.000.000đồng tính từ ngày 15/3/2017 đến ngày 19/12/2019 để ra số tiền vốn, lãi là 4.800.000.000đ thì chị Thúy A không chứng minh được. Với các tình tiết như đã nêu trên, cho thấy không có việc giả tạo trong giao dịch ngày 15/3/2017, vì vậy yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 vô hiệu của chị Thúy A là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

Tuy nhiên, đối với các vật kiến trúc có trên đất tranh chấp là nhà tạm 1 và nhà tạm 2 (do bên anh B, chị A đã xây cất trong thời gian thuê nhà và đất của chị T1), khi xem xét yêu cầu phản tố của chị T1 thì cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ, mặc dù cấp sơ thẩm có tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá đối với các vật kiến trúc này nhưng chưa buộc bên nguyên đơn giao nhà tạm 1 và nhà tạm 2 cho bên bị đơn quản lý sử dụng và buộc bên bị đơn có nghĩa vụ trả giá trị lại cho nguyên đơn mới là toàn diện vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, bên chị T1 tự nguyện trả giá trị còn lại của nhà tạm 1 và nhà tạm 2 cho chị A, anh B với số tiền là 117.606.000đ (Trong đó nhà tạm 1 có giá trị còn lại là 99.537.000đ; nhà tạm 2 giá trị sử dụng còn lại là 18.069.000đ). Xét thấy đây là sự tự nguyện của bên chị T1 và phù hợp pháp luật nên chấp nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm về vật kiến trúc trên đất.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2017 thể hiện nội dung chị Bích T1 cho chị Thúy A thuê đất và nhà trên đất với giá thuê 3.000.000đồng/tháng. Dù hợp đồng thuê không đảm bảo về mặt hình thức là công chứng, chứng thực theo quy định Luật đất đai nhưng các bên đã thực hiện hợp đồng này cụ thể bên thuê đã nhận và sử dụng tài sản thuê từ ngày 18/3/2017 đến nay làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán. Do đó, việc chị Bích T1 yêu cầu trả tiền thuê tài sản và trả lại tài sản thuê là có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tính số tiền thuê mà chị Thúy A và anh B có nghĩa vụ trả từ ngày 18/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/7/2022 là 61,5 tháng x 3.000.000đồng/tháng = 184.500.000đồng là chưa thỏa đáng, vì căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của chị T1 thì chị T1 chỉ yêu cầu tính tiền thuê từ ngày 19/3/2018 đến ngày 08/7/2022 là 51,5 tháng, thành tiền: 154.500.000đ. Do đó, cần điều chỉnh lại số tiền thuê cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện của phía bị đơn.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Lê Thúy A. Nhưng cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh cho toàn diện vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn nộp tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 5.848.000đồng là chưa phù hợp mà mỗi bên phải nộp ½ số tiền chi phí này. Cụ thể như sau: chị T1 phải nộp 2.924.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá để trả lại cho chị Thúy A.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét lời trình bày và đề nghị của những người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là chưa hoàn toàn phù hợp nên chỉ chấp nhận một phần về việc sửa phần tuyên buộc chị A, anh B giao nhà tạm 1, nhà tạm 2 cho chị T1 quản lý, sử dụng; Chị T1 tự nguyện trả giá trị cho chị Thúy A và chấp nhận việc đề nghị xem xét lại số tiền thuê nhà của chị A, anh B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228, căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 119, 122, 124, 127, 472, 473, 481, 482, 500, 502 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Lê Thúy A.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Trần Lê Thúy A.

- Chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê tài sản và trả lại tài sản thuê của chị Bạch Thị Bích T1.

Buộc anh Võ Thanh B và chị Trần Lê Thúy A giao trả diện tích 3.625,6m^2, loại đất ONT và đất CLN, thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 11 đất tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cùng toàn bộ cây trồng và kiến trúc khác có trên đất cho chị Bạch Thị Bích T1. Đất nằm trong phạm vi nối các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15 về M1.

Chị Bạch Thị Bích T1 tự nguyện trả giá trị nhà tạm 1 và nhà tạm 2 cho chị Thúy A và anh B với tổng số tiền là 117.606.000đ (Một trăm mười bảy triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Thời hạn lưu cư của chị Trần Lê Thúy A và anh Võ Thanh B 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Chị Bạch Thị Bích T1 được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc chị Trần Lê Thúy A và anh Võ Thanh B có nghĩa vụ trả tiền thuê cho chị Bạch Thị Bích T1 là 154.500.000 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 tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (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 648 Bộ luật dân sự.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 19/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Lê Thúy A phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Chị Trần Lê Thúy A và anh Võ Thanh B phải nộp 7.725.000đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đồng theo biên lai số 0012221 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Sau khi khấu trừ chị Thúy A, anh B còn phải nộp tiếp 225.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Bạch Thị Bích T1 phải nộp 5.880.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.225.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0012821 ngày 23 tháng 6 năm 2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh; Như vậy, chị T1 còn phải nộp tiếp là 2.655.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 5.848.000đồng, mỗi bên phải nộp ½ số tiền chi phí này. Cụ thể như sau: Chị A phải nộp 2.924.000đ (chị A đã nộp tạm ứng và đã chi xong); chị T1 phải nộp 2.924.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá để trả lại cho chị Thúy A.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho chị Trần Lê Thúy A 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0009511 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

3. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA (M).

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

Đã ký

Lê Khắc Thịnh