

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 09/2019/DS-PT
Ngày: 18-02-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng
thuê nhà; đòi lại tài sản.

**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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Thanh Tấn

Ông Nguyễn Văn Vững

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 18 tháng 02 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 217/2018/TLPT- DS ngày 12 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà; đòi lại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 358/2018/QĐPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị T, sinh năm: 1969, địa chỉ: ấp An L, xã Định A, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* cho bà Nguyễn Thị T là ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm: 1987, địa chỉ: khóm Bình T, TT. L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2018). (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Cao Thị Thúy V, sinh năm: 1981, địa chỉ: ấp An L, xã Định A, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* cho chị Cao Thị Thúy V là bà Lại Phan Xuân Đ, sinh năm: 1985, địa chỉ: khóm Tân T, phường An H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/01//2019). (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* cho chị Cao Thị Thúy V có Luật sư Hồ Thị X, Văn phòng Luật sư X thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

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

3.1. Nguyễn Thị N, sinh năm: 1963, địa chỉ: ấp An L, xã Định A, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3.2. Võ Ngọc Q, sinh năm: 1981, địa chỉ: ấp An L, xã Định A, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

4. *Người làm chứng:* Kiều Minh T, sinh năm: 1980, địa chỉ: ấp An P, xã Định A, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 22/12/2015 âm lịch bà T và chị V có thỏa thuận mua bán nhà và đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ 38, đất tọa lạc tại ấp An L, xã Định A, huyện L (nhưng trong nội dung hợp đồng có ghi là bên A (bà T) được quyền chuộc lại nhà và đất nếu được sự đồng ý của bên B (chị V) giá ghi trong hợp đồng là 400.000.000đ, nhưng thực tế bà T chỉ nhận 270.000.000đ. Cùng ngày giữa bà T và chị V có làm hợp đồng thuê nhà, mục đích ghi 400.000.000đ và hợp đồng thuê nhà là do bà N yêu cầu ghi để xin thêm tiền của người thân ở nước ngoài. Ngoài ra biên nhận 400.000.000đ mà chị V xuất trình bà T không có ký tên, bà T có ký tên vào hợp đồng thuê nhà ngày 22/12/2015 và tờ mua bán nhà đất ngày 22/12/2015. Việc bà T nhận của chị V 270.000.000đ không có chứng cứ chứng minh vì là chỗ dì cháu với nhau chỉ nói miệng không có người làm chứng.

Trước khi bà T bán nhà đất cho chị V bà T có kêu anh Kiều Minh T bán nhà đất này và giữa bà T và anh T có thỏa thuận việc mua bán, nhưng sau đó chị V hay được và yêu cầu anh T để chị V mua lại nhà đất thì bà T cũng đồng ý, sau đó giữa bà T và chị V có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất với giá 270.000.000đ ngoài ra giữa bà T và chị V còn thỏa thuận khi nào bà T có nhu cầu chuộc lại thì chị V cho bà T chuộc lại nhà đất với giá chuyển nhượng là 270.000.000đ. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và chị V, bà đồng ý trả lại 270.000.000đ cho chị V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà và chị V đã thỏa thuận trước đây. Nếu chị V đồng ý bán thì bà T yêu cầu được mua lại với giá theo hợp đồng thỏa thuận trước đây là 270.000.000đ, yêu cầu chị V trả lại các tài sản trong nhà được ghi trong tờ mua bán ngày 22/12/2015, bà T không đồng ý trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của chị V.

- Bị đơn chị Cao Thị Thúy V trình bày:

Trước khi bà T bán nhà và đất cho chị thì bà T có kêu anh Kiều Minh T bán nhà đất giá 380.000.000đ anh T cũng đồng ý mua, sau đó chị V phát hiện việc bà T kêu anh T bán nhà đất nên chị V mới nói với anh T để lại cho chị mua, lý do chị muốn mua nhà đất này là do nguồn gốc đất là của ông bà của chị để lại nên chị muốn mua lại để giữ làm kỷ niệm, sau đó chị V, bà T, anh T cùng gặp nhau tại nhà bà N để thỏa thuận, giữa chị V và bà T cùng thỏa thuận chị V mua nhà đất của bà T giá 400.000.000đ, sau khi thỏa thuận xong chị V, bà T cùng đến Ủy ban nhân dân xã Định A ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký xong về nhà mẹ chị V là bà N, thì chị V và bà N giao tiền trực tiếp cho bà T 400.000.000đ, bà T nhận tiền và có làm biên nhận cho chị V, lúc chị và bà N giao tiền cho bà T thì có mặt anh T, sau khi bà T nhận tiền bà T có đưa cho anh T 20.000.000đ, nhưng vì chỗ tình nghĩa anh T bớt cho chị V 10.000.000đ để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Mục đích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 30.000.000đ là do giá đất ở tại địa chỉ nhà đất bà T bán cho chị V thấp khoảng 80.000đ đến 90.000đ/m² nên chị V ghi như vậy để giảm tiền thuế. Nay chị V không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, nếu bà T muốn mua lại nhà, đất và tài sản trong nhà đã bán cho chị, thì chị đồng ý bán lại nhà, đất và tài sản trong nhà theo tờ mua bán ngày 22/12/2015 giữa bà T và chị với giá 400.000.000đ. Vì việc mua bán giữa chị, bà T là sự thật và hiện nay chị cũng đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 793371, số vào sổ GCN: CH 07504 do Ủy ban huyện L cấp vào ngày 13/5/2016, tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m² đất tọa lạc tại ấp An L, xã Định A, huyện L và đứng tên chủ hộ căn nhà đã mua của bà T. Chị V không đồng ý trả lại tài sản trong nhà mà bà T đã bán cho chị theo tờ mua bán ngày 22/12/2015. Nếu bà T không đồng ý mua lại nhà đất và tài sản trong nhà thì chị yêu cầu bà T và ông Q giao trả nhà đất, tài sản trong nhà mà chị V đã nhận chuyển nhượng.

Cùng ngày 22/12/2015 chị V với bà T có làm hợp đồng thuê nhà, giá thuê mỗi tháng 500.000đ, thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 22/12/2015, nhưng từ lúc thuê cho đến nay bà T chỉ tiếp chị V trả tiền điện, tiền nước, không có trả tiền thuê nhà. Nay bà T không đồng ý mua lại nhà đất thì chị V yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, yêu cầu bà T, ông Q trả lại nhà, đất và tiền thuê nhà từ ngày 22/12/2015 đến ngày 04/12/2017 là 24 tháng mỗi tháng là 500.000đ, tổng số tiền là 12.000.000đ. Ngoài ra chị V yêu cầu Tòa công nhận quyền sử dụng đất cho chị từ vị trí nhà giáp mé sông rạch Xếp C ra giữa sông rạch Xếp C cho đủ diện tích trong quyền sử dụng đất được cấp.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Nguyễn Thị N thống nhất lời trình bày của chị V, không ý kiến bổ sung.

+ Ông Võ Ngọc Q trình bày: Ông và bà T chung sống với nhau như vợ chồng không đăng ký kết hôn, hiện ông Q không có đăng ký hộ khẩu chung với bà T ở xã Định A. Vào năm nào ông không nhớ rõ bà N có đưa ông ký vào tờ giấy gì ông không biết, lúc đó ông có uống rượu, hiện nay ông đang sống chung với bà T tại nhà

đất đang tranh chấp với chị V. Nếu Tòa án buộc bà T trả nhà đất lại cho chị V thì ông sẽ dọn đi nơi khác ở, ông không đồng ý trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của chị V.

- Người làm chứng anh Kiều Minh T trình bày: Tháng 12/2015 bà T có kêu anh bán ngôi nhà và đất tọa lạc tại ấp An L, xã Định A, huyện L, sau khi thỏa thuận, anh thống nhất mua với giá 380.000.000đ, sau đó chị V hay được việc anh mua nhà, đất của bà T nên chị V muốn mua lại vì đây là phần đất có nguồn gốc của ông bà chị V, anh đồng ý để lại cho chị V mua, sau đó anh, chị V, bà T gặp nhau để trao đổi thỏa thuận, giữa bà T và chị V thỏa thuận, chị V mua lại nhà, đất và tài sản trong nhà của bà T với giá 400.000.000đ, bà N là mẹ ruột của chị V giao tiền cho bà T nhận, anh có viết dùm tờ biên nhận do bà T nhận 400.000.000đ và bà T có ký tên vào tờ biên nhận ngày 22/12/2015, anh là người trực tiếp chứng kiến và sau đó bà T có làm hợp đồng thuê lại căn nhà của chị V sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất và tài sản trong nhà. Khoảng 5-6 tháng sau chị V có điện thoại cho anh nhờ anh chạy lên nhà chị V (anh không nhớ rõ nội dung chị V nói trong điện thoại) có việc, anh có chạy tới nhà chị V thì anh thấy bà T đi ngang qua QL54 gần chỗ chú B bán chuối chiên thấy bà T đang ăn gì trong miệng và đi vô nhà chị V, lúc này mẹ của chị V là bà N nói với anh là con T nó xé tờ biên nhận của tao rồi và anh thấy bà N nhặt được mấy tấm giấy bà T đã xé có chữ viết của anh.

Tại bản án số 25/2018/DSST ngày 17/10/2018 của Tòa án huyện L tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 và yêu cầu chị Cao Thị Thúy V trả lại đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 38 diện tích đo thực tế là 139,2m² và căn nhà trên đất cùng tài sản là 01 tủ thờ (để tivi) 01 bàn ghế ngồi, 01 giường ngủ, 01 bồn đựng nước, 01 tủ đựng quần áo.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Võ Ngọc Q giao trả lại cho chị Cao Thị Thúy V diện tích đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 38 diện tích đo đạc thực tế là 139,2m² (giấy quyền sử dụng đất là 142,6m²) quyền sử dụng đất số CD 793371, sổ vào sổ GCN: CH 07504 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/5/2016 do chị Cao Thị Thúy V đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp An L, xã Định A, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cùng căn nhà trên đất và tài sản trong nhà gồm: 01 tủ thờ (để tivi), 01 bộ bàn ghế, 01 giường ngủ, 01 bồn đựng nước, một tủ đựng quần áo là tài sản mà chị V đã mua, nhận chuyển nhượng của bà T.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Cao Thị Thúy V về việc yêu cầu được sử dụng phần diện tích phía sau từ mé nhà đất chuyển nhượng của bà T hiện chị V đang đứng tên (thửa 50, tờ bản đồ số 38) đến giữa rạch Xếp C (M1,M4,A,B) là 21,0m² vì đây là sông công cộng thuộc Nhà nước quản lý không giao cho cá nhân quản lý sử dụng.

Chấp nhận yêu cầu của chị Cao Thị Thúy V về việc yêu cầu bà T và ông Võ Ngọc Q trả tiền thuê nhà như sau: Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Võ Ngọc Q trả tiền thuê nhà cho chị Cao Thị Thúy V là 12.000.000đ.

Kể từ ngày chị V có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị T và ông Võ Ngọc Q chưa trả số tiền thuê nhà trên cho chị Cao Thị Thúy V thì số tiền chậm thi hành án này được tính lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Chị V phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế.

Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá, giám định: Bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí thẩm định đo đạc là 2.619.000đồng số tiền này bà T đã nộp và đã chi xong. Chi phí giám định là 2.025.000đ số tiền này chị V đã tạm nộp và đã chi xong nên bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho chị V chi phí giám định số tiền là 2.025.000 đồng.

Chị Cao Thị Thúy V phải chịu chi phí thẩm định phần đất không được chấp nhận yêu cầu là: 1.719.000 đồng, số tiền này chị V đã nộp và đã chi xong.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải nộp 12.540.000đ án phí sơ thẩm dân sự, tiền án phí của bà T được khấu trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 14/11/2016 theo biên lai số 08813 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L bà Nguyễn Thị T còn phải nộp thêm là 12.340.000 đồng.

Chị Cao Thị Thúy V phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự, tiền án phí của chị V được khấu trừ vào 387.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 20/12/2017 theo biên lai số 02148 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, chị V được nhận lại 87.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Ngày 29/10/2018 bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xử, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015, nếu không hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, bà yêu cầu chị V phải trả cho bà số tiền còn lại 130.000.000đ và bà không đồng ý trả 12.000.000đ tiền thuê nhà cho chị V.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án huyện L.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi án sơ thẩm xử, bà T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 giữa bà và chị V, nếu không hủy hợp đồng chuyển nhượng đất bà yêu cầu chị V phải trả cho bà số tiền còn lại 130.000.000đ, bà không đồng ý trả 12.000.000đ tiền thuê nhà cho chị V. Xét yêu cầu kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 22/12/2015 bà T và chị V có thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 142,6m² thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 38 và căn nhà cấp 4 khung bê tông cốt thép, vách xây gạch, mái lợp tol, nền gạch men, bên trong nhà có 01 tủ thờ bằng gỗ (để tivi), 01 bộ ghế salon gỗ, 01 giường hộp bằng gỗ, 01 bồn nhựa đựng nước, một tủ nhôm đựng quần áo. Việc thỏa thuận hai bên có làm tờ mua bán vào ngày 22/12/2015, nội dung tờ mua bán có ghi bên A (bà T) bán cho bên B (chị V) nhà đất và tài sản trong nhà với giá 400.000.000đ, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Định A ghi giá 30.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận mua bán, bà N là mẹ chị V đã giao tiền cho bà T nhận 400.000.000đ và bà T ký vào biên nhận nhận tiền, hai bên cũng đã làm thủ tục sang tên và chị V cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/5/2016.

[2] Bà T cho rằng giữa bà, chị V thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất và tài sản trong nhà với giá 270.000.000đ và thỏa thuận khi nào bà cần thì chuộc lại với giá như hai bên đã thỏa thuận, bà cũng không có nhận tiền và cũng không có ký vào tờ biên nhận 400.000.000đ do bà N, chị V giao. Tuy nhiên, việc bà T nhận tiền từ bà N, chị V và ký tên vào tờ biên nhận 400.000.000đ có sự chứng kiến của anh Kiều Minh T và anh T cũng là người viết hộ dùm tờ biên nhận này cho bà N, chị V. Do đó, việc nại ra của bà T, chị V không thừa nhận và tại phiên tòa bà T ủy quyền cho anh Tuấn A cũng không có chứng cứ gì chứng minh, nên án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 giữa bà và chị V là có căn cứ.

[3] Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất và tài sản trong nhà cho chị V thì giữa bà T, chị V có làm hợp đồng cho bà T, ông Q thuê lại nhà với giá 500.000đ/tháng, hợp đồng thuê nhà do hai bên ký tên, bà T không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng thuê nhà là chữ ký của bà, nên chị V yêu cầu giám định chữ ký của bà T. Qua kết quả giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp kết luận chữ ký trong hợp đồng thuê nhà ngày 22/12/2015 là chữ ký của bà T. Qua kết luận giám định bà T thừa nhận chữ ký là của bà, nhưng bà cho rằng bà ký vào hợp đồng thuê nhà là theo yêu cầu của bà N mẹ của chị V để chị V, bà N xin tiền người thân ở nước ngoài. Việc khai nại của bà T không được bà N, chị V thừa nhận và bà

cũng không có chứng cứ gì để chứng minh, nên án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của chị V buộc bà T, ông Q phải trả tiền thuê nhà theo hợp đồng đã ký vào ngày 22/12/2015 cho đến ngày 04/12/2017 là 24 tháng với giá 500.000đồng/tháng, tổng cộng là 12.000.000đ là có căn cứ. Do đó, án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà T là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, trong quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[4] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166; Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 481; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L.
3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 và yêu cầu chị Cao Thị Thúy V trả lại diện tích đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 38 diện tích đo thực tế là 139,2m² và căn nhà trên đất cùng tài sản là 01 tủ thờ bằng gỗ để tivi kích thước (0,4m x 1,4m x 2m); 01 bộ ghế salon bằng gỗ (05 món); 01 giường hộp bằng gỗ kích thước (1,6m x 2m); 01 bồn nhựa đựng nước (500 lít), 01 tủ kính bằng nhôm đựng quần áo kích thước (0,5m x 2,4m x 2,2m).

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Võ Ngọc Q giao trả lại cho chị Cao Thị Thúy V diện tích đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 38 diện tích đo đạc thực tế là 139,2m² (giấy quyền sử dụng đất là 142,6m²) quyền sử dụng đất số CD 793371, số vào sổ GCN: CH 07504 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/5/2016 do chị Cao Thị Thúy V đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp An L, xã Định A, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cùng căn nhà trên đất và tài sản trong nhà gồm:

Căn nhà cấp 4, khung bê tông cốt thép, vách tường, máy tol nền lát gạch men, trần Iron, cửa nhôm kính, cửa sắt kéo, tường ván gạch cao 1,2m, tường sơn bê; 01 tủ thờ bằng gỗ để tivi kích thước (0,4m x 1,4m x 2m); 01 bộ ghế salon bằng gỗ (05 món); 01 giường hộp bằng gỗ kích thước (1,6m x 2m); 01 bồn nhựa đựng nước (500 lít), 01 tủ kính bằng nhôm đựng quần áo kích thước (0,5m x 2,4m x 2,2m) là tài sản mà chị V đã mua, nhận chuyển nhượng của bà T (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2017).

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Cao Thị Thúy V về việc yêu cầu được sử dụng phần diện tích phía sau từ mé nhà đất chuyển nhượng của bà T hiện chị V đang đứng tên (thửa 50, tờ bản đồ số 38) đến giữa rạch Xếp C theo các mốc M1, M4, A, B là 21m² vì đây là sông công cộng thuộc Nhà nước quản lý không giao cho cá nhân quản lý sử dụng theo sơ đồ đo đạc ngày 13/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

5. Chấp nhận yêu cầu của chị Cao Thị Thúy V về việc yêu cầu bà T và ông Võ Ngọc Q trả tiền thuê nhà.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Võ Ngọc Q trả tiền thuê nhà cho chị Cao Thị Thúy V là 12.000.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bà Nguyễn Thị T và ông Võ Ngọc Q chưa thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi cho số tiền còn phải thi hành bằng 50% theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Chị V có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo bản án tuyên.

6. Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá, giám định: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.619.000đ số tiền này bà T đã nộp và đã chi xong. Chi phí giám định là 2.025.000đ số tiền này chị V đã tạm nộp và đã chi xong nên bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho chị V chi phí giám định số tiền là 2.025.000đ.

Chị Cao Thị Thúy V phải chịu chi phí thẩm định phần đất không được chấp nhận yêu cầu là: 1.719.000đ, số tiền này chị V đã nộp và đã chi xong.

7. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải nộp 12.540.000đ án phí sơ thẩm dân sự, tiền án phí của bà T được khấu trừ vào 200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 14/11/2016 theo biên lai số 08813 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L bà Nguyễn Thị T còn phải nộp thêm là 12.340.000đ.

Chị Cao Thị Thúy V phải nộp 300.000đ án phí sơ thẩm dân sự, tiền án phí của chị V được khấu trừ vào 387.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 20/12/2017 theo biên lai số 02148 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, chị V được nhận lại 87.000đ.

8. Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0003257 ngày 02/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (bà T đã nộp xong án phí phúc thẩm).

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 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- TAND huyện L;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội