TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 176/2023/DS-PT
Ngày: 28 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự bị vô hiệu, công nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu

Ông Phạm Trường Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Nguyễn Quế Hảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự bị vô hiệu, công nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DSST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Ngô Thị Bích T; Cư trú tại: Số B, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tô N; Cư trú tại: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2022) và

anh Phan Hữu T1; Cư trú tại: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2023).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Xuân M, sinh năm: 1952; Cư trú tại: Tổ E, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh T2; Cư trú tại: Số A, đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2023).

2. Chị Trần Thúy O; Cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Trần Trung Q; Cư trú tại: Tổ A, khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Phạm Thị B; Cư trú tại: Số B, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Xuân M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Ngô Thị Bích T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thời điểm năm 2021 khi dịch Covid bùng phát, bà M không có tiền trả lãi cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc 1.000.000.000 đồng nên bà M đã đồng ý chuyển nhượng cho chị T nhà và đất tại thửa 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long với giá 5.650.000.000 đồng. Ngày 27/10/2021 chị T đã trả Ngân hàng thay cho bà M số tiền 1.000.000.000 đồng (thông qua tất toán nợ do bà M vay tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh V gồm vốn và lãi là 1.003.287.000 đồng) theo nội dung hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 17/9/2021. Cùng ngày 27/10/2021, chị T đã giao đủ số tiền còn lại là 4.650.000.000 đồng cho bà M nhận tại nhà bà M, có lập biên nhận, bà M điểm chỉ và ký tên. Do chị T nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà M để chuyển nhượng lại nên giữa chị T và bà M có lập văn bản ủy quyền (để không phải đóng thuế cao và thuận lợi cho việc chuyển nhượng lại thửa đất này cho người khác). Chị T nhờ mẹ ruột chị

T (là bà Phạm Thị B) đứng tên nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng từ chị T cho mẹ ruột là bà Phạm Thị B với giá ghi tại hợp đồng chuyển nhượng là 220.000.000 đồng để không phải nộp thuế theo quy định. Sau khi bà B đứng tên quyền sử dụng đất, ngày 04/11/2021 bà L đã lập hợp đồng tặng quyền sử dụng đất sang cho lại chị T. Ngày 16/11/2021, chị T lập hợp đồng cho bà M thuê lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa 161 (nêu trên) với giá 21.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/11/2022, tiền thuê sẽ thanh toán vào ngày 01 tây hàng tháng, hợp đồng thuê tài sản đã được công chứng. Các tháng đầu bà M đã thanh toán đầy đủ, từ tháng 4/2022 đến tháng 7/2022 thì bà M chưa thanh toán tiền thuê, sau đó chị T có thông báo việc bà M không trả tiền thuê sẽ chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Bà M trả tiền thuê được tháng thứ 8/2022, từ tháng 9/2022 thì tiếp tục không trả tiền thuê cho đến nay. Việc bà M chuyển trả tiền thuê nhà hàng tháng (vào các ngày 27/12/2021, ngày 07/02/2022, ngày 28/02/2022, ngày 28/3/2022 và ngày 25/8/2022) được 05 lần thì nội dung chuyển khoản do bà M và cháu bà M tự ghi nên chị T tin tưởng không kiểm tra nội dung, các lần chuyển tiền này đều là trả tiền thuê nhà không phải trả lãi. Do bà M vì phạm hợp đồng thuê và tự ý cho cho cháu bà M là chị Trần Thúy O sử dụng nhà đất để kinh doanh nhưng không thông qua ý kiến của chị T. Chị T yêu cầu chấm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/11/2021 giữa chị Ngô Thị Bích T và bà Trần Xuân M trước thời hạn. Buộc bà M trả tiền thuê nhà còn nợ đến ngày 01/10/2022 là 05 tháng x 21.000.000đ/tháng = 105.200.000 đồng và tiếp tục tính tiền thuê cho đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Buộc bà M và chị Trần Thúy O giao trả lại nhà và đất tại thửa số 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do chị Ngô Thị Bích T đứng tên quyền sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị T thay đổi một yêu cầu khởi kiện, do chị Trần Thúy O không còn sử dụng nhà đất tại thửa 161 nên chị T yêu cầu bà M trả tiền thuê nhà, đất còn nợ từ tháng 04/2022 đến nay và yêu cầu bà M di dời tài sản để trả lại nhà và đất đã thuê cho chị T thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên dất.

Tại đơn phản tố ngày 07/02/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Xuân M trình bày:

Việc bà ký hợp đồng thuê đất và căn nhà trên đất tại thửa đất 161 của chị T là không có thật, tính đến tháng 10/2022 bà còn nợ tiền vay và tiền lãi 05

tháng là 105.200.000 đồng; bà cho chị Trần Thúy O là cháu ruột sử dụng nhà và đất tại thửa 161 để kinh doanh từ trước khi bà ủy quyền cho T vay vốn, bà có thông báo cho T và chị T có đến tại nhà để xem nhà đất nên biết rõ chị O đang kinh doanh. Việc chị T cho rằng nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 161 với giá 5.650.000.000 đồng thông qua việc chị T trả số tiền bà vay 1.000.000.00 đồng tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh V gồm vốn và lãi là 1.003.287.000 đồng vào ngày 27/10/2021 là không có. Do trước đó vài tháng bà vay của chị T số tiền 650.000.000 đồng cho cháu là Trần Trung Q sử dụng và chị T chuyển khoản số tiền 650.000.000 đồng vào tài khoản của Q, bà và chị T không có làm biên nhận riêng, việc trả lãi do Q trả cho chị T các lần như chị T đã cung cấp sao kê chuyển khoản chị T nhận 05 lần vào các ngày 27/12/2021, ngày 07/02/2022, ngày 28/02/2022, ngày 28/3/2022 và ngày 25/8/2022) là đúng. Theo Hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 17/9/2021, biên nhận ngày 27/10/2021 tuy bà có ký tên, lăn tay nhưng thực tế không có thỏa thuận về nội dung bà nhận số tiền 4.650.000.000 đồng. Thời điểm tháng 9/2021 – tháng 10/2021 thì trị giá nhà đất tại thửa 161 có giá thị trường khoảng 15.000.000.000 đồng. Việc làm hợp đồng thuê nhà với giá 21.000.000 đồng/tháng là không hợp lý vì bà không có buôn bán gì tại căn nhà này. Do chị T đã tự tính và báo lại cho bà biết tổng số tiền còn nợ là 2.250.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 1.650.000.000 đồng, tiền lãi là 600.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của chị T, bà không đồng ý giao trả nhà và đất tại thửa l61 vì bà không có chuyển nhượng nhà đất, việc thuê nhà mỗi tháng trả 21.000.000 đồng, tiền thuê là để trả lãi. Tiền lãi bà đã trả đầy đủ bằng hình thức chuyển khoản thông qua cháu bà là Trần Trung Q chuyển khoản hàng tháng, vì Q là người sử dụng số tiền vay 2.100.000.000 đồng. Bà chỉ nợ tiền lãi từ tháng 4/2022 đến nay (trừ tháng 8/2022 vì bà có đóng lãi).

Bà Trần Xuân M yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2021 giữa bà với chị Ngô Thị Bích T. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 giữa bà (do chị Ngô Thị Bích T đại diện) với bà Phạm Thị Bạch . Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/11/2021 giữa bà Phạm Thị B với chị Ngô Thị Bích T. Công nhận cho bà được quyền sử dụng và đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa tạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Bà đồng ý hoàn trả chị T số tiền vốn gốc là 1.650.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/02/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Trung Q *trình bày:*

Anh là cháu gọi bà M là bằng dì, lúc đầu bà M vay của chị T số tiền 650.000.000 đồng vào ngày 12/7/2021, bà M không nhận tiền mặt mà nhờ chị T chuyển khoản cho anh; đến ngày 27/10/2021 thì chị T chuyển trả vốn và lãi do bà M vay tại Ngân hàng TMCP C – Phòng V số tiền là 1.003.287.000 đồng. Riêng phần tiền lãi của số tiền 650.000.000 đồng từ ngày 12/7/2021 đến ngày 27/10/2021 là 450.000.000 đồng (do tính lãi ngày) nên cộng dồn vốn lãi là 2.100.000.000 đồng; anh chuyển khoản trả lãi cho chị T vào ngày 28 hàng tháng. Các lần chuyển khoản trả lãi cho chị T (05 lần) theo sao kê của chị T đã cung cấp cho Tòa án là đúng, đây là chuyển khoản trả lãi của số tiền 2.100.000.000 đồng không phải trả tiền thuê nhà. Anh thống nhất ý kiến của bà M, số tiền lãi anh chuyển trả cho chị T thì do bà M vay giùm anh nên anh không có yêu cầu gì, anh thống nhất để bà M giải quyết tranh chấp với chị T.

Tại bản khai ngày 21/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B trình bày:

Bà thống nhất ý kiến của con bà là chị Ngô Thị Bích T đã trình bày và thống nhất yêu cầu của chị T và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164, 166, 117, 472, 481, 482 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 121, 122, 129, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2019/UBTVQ14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Bích T.

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/11/2021 giữa chị Ngô Thị Bích P và bà Trần Xuân M chấm dứt từ ngày 01/10/2022.

Buộc bà Trần Xuân M hoàn trả tiền thuê nhà (còn nợ 12 tháng) cho chị Ngô Thị Bích T bằng 252.000.000 đồng.

Buộc bà Trần Xuân M di dời tài sản trong nhà để trả lại chị T căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất (kể cả phần nhà tiền chế trước căn nhà chính) thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do chị Ngô Thị Bích T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất.

Về quyền lưu cư: Bà Trần Xuân M được quyền lưu cư trong căn nhà (nêu trên) trong thời hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Xuân M.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 15 tháng 5 năm 2023, bị đơn bà Trần Xuân M có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người đại diện hợp pháp bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà M xác định giao dịch giữa bà M với chị T, chị T với anh Q là giao dịch vay số tiền 1.650.000.000 đồng, chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà M đồng ý trả cho chị T tiền vốn 1.650.000.000 đồng và lãi phát sinh theo quy định pháp luật. Việc ký kết hợp đồng hứa mua, hứa bán, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thuê nhà do chị T tự soạn và đưa bà ký tên bà không đọc nội dung. Hiện tại nhà, thửa đất 161 do bà đang quản lý sử dụng, trong đó có một phần nhà tiền chế phía trước nhà chính chị O sử dụng để vật dụng cá nhân của chị O. Bà M không yêu cầu xem xét quyền lưu cư trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bà.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà M. Xác định bà M, chị O hiện đang sử dụng nhà, đất của chị T nên yêu cầu chị O, bà M di dời toàn bộ tài sản cá nhân để trả nhà, thửa đất 161 cho chị T. Chị T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền thuê nhà, chị T yêu cầu bà M trả tiền thuê nhà 5 tháng bằng số tiền 105.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Q thừa nhận anh là cháu bà M do thiếu vốn làm ăn nên anh nhờ bà M hỏi vay chị T số tiền 650.000.000 đồng và chị T chuyển khoản cho anh nhận ngày 12/7/2021, lãi suất thỏa thuận 15%/tháng, vay không biên nhận. Nhưng do anh Q không có tiền đóng lãi nên tính đến tháng 10/2021 chị T tính nợ lãi phát sinh là lãi 1.062.711.350 đồng. Chị T tự tính cộng vốn, lãi đến ngày 27/10/2021 bà M nợ chị T là 2.100.000.000 đồng và đồng ý hạ lãi suất số tiền nợ từ 15%/tháng, còn lãi suất 1%/tháng, tương đương số tiền lãi 21.000.000 đồng/tháng, thỏa thuận này không có lập văn bản. Sau đó, anh đã đóng lãi bằng hình thức chuyển khoản cho chị T 5 lần tiền bằng số tiền 114.000.000 đồng và anh không tranh chấp số tiền này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; khoản 4, khoản 5 Điều 26, khoản 2, khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Xuân M; Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2021 giữa chị Ngô Thị Bích T và bà Trần Xuân M chấm dứt từ ngày 01/10/2022. Buộc bà Trần Xuân M hoàn trả tiền thuê nhà (còn nợ 5 tháng) cho chị Ngô Thị Bích T bằng số tiền 105.000.000 đồng.

Buộc bà Trần Xuân M, chị Trần Thúy O di dời tài sản trong nhà để trả lại chị T căn nhà (kể cả phần nhà tiền chế trước căn nhà chính) gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do chị Ngô Thị Bích T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Xuân M.

Chi phí tố tụng: Buộc chị T nộp 500.000 đồng chi phí thẩm định tại cấp sơ thẩm, buộc bà M nộp 2.665.000 đồng chi phí khảo sát, định giá tại cấp phúc thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn chị Trần Thúy O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với họ.

[2] Theo biên bản định giá tài sản ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thể hiện thửa đất số 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2 (trong đó có 144,8m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ E), loại đất ở và đất trồng cây lâu năm do chị Ngô Thị Bích T đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp giấy ngày 07/9/2022, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Trên đất có căn nhà chính gồm nhà ở 2 tầng (cấp 3) được xây dựng khoảng năm 2007, diện tích khoảng 152m^2 và nhà tiền chế (phía trước bên hông phía trái nhà chính) được xây dựng khoảng năm 2009, diện tích khoảng 210m^2, hiện do bà Trần Xuân M đang quản lý, sử dụng; nhà tiền chế tường xây gạch được xây dựng khoảng năm 2018, diện tích khoảng 100m^2 hiện do chị Trần Thúy O đang quản lý, sử dụng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Xuân M cho rằng Hợp đồng hứa mua, hứa bán lập ngày 17/9/2021 giữa bà Trần Xuân M với chị Ngô Thị Bích T, biên nhận nhận tiền ngày 27/10/2021 của bà M đối với số tiền 4.650.000.000 đồng là không có thật, bà không có nhận tiền và không có thỏa thuận mua bán nhà đất với chị T. Nhận thấy bà M thừa nhận chữ ký, chữ viết tên và điểm chỉ dấu vân tay cuối các văn bản trên do bà M ký tên, điểm chỉ và nội dung hợp đồng hứa mua, hứa bán thể hiện bà M hứa bán cho chị T nhà, đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH 04592- BN 072961 thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 5.650.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Bên B trả trước cho Bên A số tiền 1.000.000.000 đồng để lấy bằng khoán vay tiền ngân hàng. Phần còn lại: 4.650.000.000 đồng bên B sẽ thanh toán đủ cho bên A ngay khi hợp đồng mua bán được công chứng. Bà M cho rằng khi ký văn bản bà không đọc nội dung và chị T viết chèn nội dung sau thời điểm bà ký tên các văn bản trên. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm bà M không yêu cầu giám định và tại cấp phúc thẩm bà M yêu cầu Trung tâm T4, Thành phố Hà Nội giám định tuổi mực đối với chữ ký và chữ viết họ tên bà Trần Xuân M trong hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 17/9/2021 và biên nhận ngày 27/10/2021 được ghi cùng một thời điểm hay khác thời điểm; chữ ký và chữ viết họ tên bà Trần Xuân M và những chữ viết tay trên biên nhận ngày 27/10/2021 được ghi cùng một thời điểm hay khác thời điểm. Theo cung cấp của người đại diện hợp pháp của bà M thì Trung tâm tư vấn và Giám định dân sự , Thành phố T4 có địa chỉ tại số F, đường K, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội nhưng hiện nay Trung tâm không còn địa chỉ trên và đã chuyển đi nơi khác không xác định được địa chỉ mới nên không có cơ sở thực hiện yêu cầu giám định của bà M. Tại phiên tòa, bà M không yêu cầu giám định và thừa nhận bản thân biết chữ nhưng do tin tưởng chị T hứa ký văn bản để lập thủ tục cho bà tất toán tiền vay ngân hàng nên khi ký tên vào các văn bản trên bà không đọc lại nội dung nhưng chị T không thừa nhận lời trình bày của bà M. Ngoài lời trình bày, bà M cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc nội dung hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 17/9/2021 và biên nhận ngày 27/10/2021 được lập không cùng một

thời điểm khi bà M ký tên, điểm chỉ các văn bản trên và các văn bản trên lập trái với ý chí của bà M. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

[4] Bà M kháng cáo yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/10/2021 giữa bà M với chị T và cho rằng bà thỏa thuận hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích để chị T đứng tên thay mặt bà vay tiền ngân hàng. Theo chị T trình bày để thực hiện hợp đồng hứa mua bán nhà, đất ngày 17/9/2021 giữa bà M và chị T đều mong muốn đóng thuế ít hơn quy định và thuận lợi cho việc chuyển nhượng lại thửa đất cho người khác nên ngày 19/10/2021 giữa bà Trần Xuân M và chị Ngô Thị Bích T thỏa thuận lập hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Công chứng viên tại Văn phòng C1. Nội dung tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền thể hiện "Bà M là chủ sử dụng thửa đất số 161, diện tích 327m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Quyền sử dụng đất thửa 161 đang thế chấp đảm bảo cho việc vay tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh V – Phòng V theo Hợp đồng tín dụng ngày 09/4/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/4/2020. Bên A (bà Trần Xuân M) ủy quyền cho bên B (chị Ngô Thị Bích T) thay mặt và nhân danh bên A thực hiện lập và ký các thủ tục, chứng từ để thanh, tất toán nợ vay, tiền phạt và chi phí phát sinh nếu có mà bên A phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh V – Phòng V; nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa đăng ký thế chấp; thương thảo và ký các loại hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất gồm: nhận cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất với bên thứ ba". Đến ngày 27/10/2021, chị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 161 cho bà Phạm Thị B (mẹ ruột chị T), giá ghi trong hợp đồng là 220.000.000 đồng. Bà B là mẹ ruột chị T, bà thừa nhận khi ký hợp đồng không có giao nhận tiền. Cùng ngày 27/10/2021, chị T đã tất toán nợ vay cho bà M tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh V – Phòng V số tiền 1.003.287.672 đồng theo giấy nộp tiền ngày 27/10/2021 và chị T giao đủ cho bà M số tiền chuyển nhượng còn lại là 4.650.000.000 đồng, bà M ký tên nhận tiền, điểm chỉ tại biên nhận lập ngày 27/10/2021. Như vậy, nội dung thỏa thuận tại hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2021 giữa bà M với chị T đối với thửa đất 161 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với bà B ngày 27/10/2021 đối với thửa 161 là hoàn toàn phù hợp với văn bản hợp đồng hứa mua, hứa bán lập ngày 17/9/2021 giữa bà M với chị T, biên nhận nhận tiền ngày 27/10/2021 của bà M đối với số tiền 4.650.000.000 đồng và giấy nộp tiền mặt ngày 27/10/2021 của chị T tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh V – Phòng V số tiền 1.003.287.672 đồng. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà M là không có căn cứ.

[5] Bà M cho rằng nội dung thỏa thuận giữa bà với chị T tại hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2021 đối với thửa đất 161, diện tích 327m^2 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay số tiền 650.000.000 đồng chị T chuyển khoản cho anh Q ngày 12/7/2021 và số tiền chị T trả nợ ngân hàng TMCP C – Chi nhánh V – Phòng V ngày 27/10/2021 số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong đó, số tiền vay 650.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất 15%/ tháng do anh Q không có tiền đóng lãi nên đến ngày 12/10/2021, nợ lãi phát sinh là lãi 1.062.711.350 đồng. Vì vậy chị T tự tính cộng vốn lãi đến ngày 27/10/2021 bà M nợ chị T là 2.100.000.000 đồng và đồng ý hạ lãi suất số tiền nợ từ 15%/tháng còn lãi suất 1%/tháng, tương đương số tiền lãi 21.000.000 đồng/tháng. Đến ngày 16/11/2021 chị T buộc bà ký hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất 161, số tiền 21.000.000 đồng để hợp thức hóa tiền lãi vay.

Tuy nhiên, chị T không thừa nhận lời trình bày của bà M và cho rằng số tiền 650.000.000 đồng chị chuyển khoản cho anh Q nhận ngày 12/7/2021 không có liên quan đến số tiền chị thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 161, diện tích 327m^2, số tiền 5.650.000.000 đồng theo hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 17/9/2021, hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2021 và số tiền chị T trả nợ vay ngân hàng TMCP C – Chi nhánh V – Phòng V ngày 27/10/2021 và biên nhận nhận tiền ngày 27/10/2021 với bà M.

Xét tại hợp đồng hứa mua, hứa bán lập ngày 17/9/2021 giữa bà Trần Xuân M với chị Ngô Thị Bích T thể hiện hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất 161 giá 5.650.000.000 đồng. Ngày 27/10/2021, chị T trả nợ ngân hàng TMCP C – Chi nhánh V – Phòng V thay cho bà M số tiền 1.000.000.000 đồng và cùng ngày chị T giao tiền mặt cho bà M nhận 4.650.000.000 đồng. Tổng cộng là 5.650.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền 650.000.000 đồng chị T chuyển khoản cho anh Q nhận ngày 12/7/2021 là khoản tiền anh Q vay riêng của chị T không liên quan đến số tiền chị T thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà, thửa đất 161, diện tích 327m^2 với bà M. Tại phiên tòa, chị T thừa nhận số tiền 650.000.000 đồng trên chị T chưa yêu cầu anh Q trả, khi có yêu cầu, chị sẽ khởi kiện anh Q vụ kiện dân sự khác là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

Theo biên bản đối chất ngày 15/9/2023 và tại phiên tòa phúc thẩm anh Q, bà M đều thừa nhận số tiền 650.000.000 đồng chị T chuyển khoản cho anh Q nhận ngày 12/7/2021 do anh Q nhờ bà M hỏi vay của chị T và anh Q là người sử dụng số tiền trên. Tại cấp sơ thẩm anh Q, bà M khai đến thời điểm tháng 10/2021 chị T chốt lãi đối với số tiền vốn 650.000.000 đồng thì bà M nợ chị T số tiền lãi là 450.000.000 đồng nên cộng vốn lãi bà M nợ chị T 2.100.000.000

đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm anh Q, bà M cho rằng tính đến tháng 10/2021 chị T chốt lãi đối với số tiền vốn 650.000.000 đồng thì bà M nợ lãi chị T bằng 1.062.711.350 đồng. Chị T tự tính cộng vốn, lãi đến ngày 27/10/2021 bà M nợ chị T là 2.100.000.000 đồng và đồng ý hạ lãi suất số tiền nợ từ 15%/tháng, còn lãi suất 1%/tháng, tương đương số tiền lãi 21.000.000 đồng/tháng, thỏa thuận này không có lập văn bản. Chị T không thừa nhận lời trình bày của anh Q, bà M. Xét lời trình bày của anh Q, bà M không khớp nhau về số tiền, mốc thời gian nên không có căn cứ để xem xét.

[6] Ngoài ra về giá chuyển nhượng nhà, đất: Bà M cho rằng giá thị trường của thửa 161 tại thời điểm năm 2021 bao gồm nhà và đất giá là 12.000.000.000 đồng tương đương 36.700.000 đồng/m^2 nên việc chị T cho rằng nhận chuyển nhượng nhà, đất thửa 161 giá 5.650.000.000 đồng theo hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 17/9/2021 là không phù hợp giá thị trường. Còn chị T cho rằng giá thị trường của thửa 161 tại thời điểm năm 2021 bao gồm nhà và đất 5.650.000.000 đồng tương đương 17.300.000 đồng/m^2. Theo biên bản định giá ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thể hiện giá thị trường chuyển nhượng tại thời điểm năm 2021 đối với thửa đất 161 là 1.814.771.094 đồng và tổng giá trị tài sản gắn liền thửa 161 là: 546.575.426 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là 2.361.346.520 đồng. Còn giá thị trường chuyển nhượng tại thời điểm năm 2023 đối với thửa đất 161 và tài sản gắn liền thửa đất là 2.905.777.790 đồng. Xét bà M cho rằng giá nhà, thửa 161 tại thời điểm chuyển nhượng 2021 là 12.000.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, đối chiếu giá thị trường thửa đất 161 và giá nhà do hội đồng định giá xác định thì giá chị T thỏa thuận nhận chuyển nhượng với bà M 5.650.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng.

[7] Xét về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/11/2021 giữa chị Ngô Thị Bích T và bà Trần Xuân M thể hiện giá thuê là 21.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng, kể từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/11/2022, phương thức thanh toán tiền thuê vào ngày 01 tây hàng tháng, tối đa không quá 5 ngày. Bà M cho rằng bà không ký kết hợp đồng thuê mà sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng bà vẫn quản lý, sử dụng nhà đất và số tiền 21.000.000 đồng anh Q chuyển khoản cho chị T là tiền lãi chứ không phải tiền thuê nhà. Tuy nhiên, chị T không thừa nhận đây là tiền lãi mà là tiền thuê nhà vì sau khi lập biên nhận ngày 27/10/2019 chị đã giao đủ tiền cho bà M nhưng bà M có nhu cầu thuê lại nhà và đất thửa 161 nói trên và chị đồng ý nên không có việc bàn giao nhà, đất từ bà M qua chị nên hai bên lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/11/2021, mục đích thuê để ở. Kể từ khi lập hợp đồng thuê thì hàng tháng bà

M đều đóng tiền thuê thông qua tài khoản 74110000635412 của cháu là Trần Trung Q cụ thể: ngày 27/12/2021, chị T có nhận từ anh Quân số tiền 30.000.000 đồng bao gồm tiền thuê 21.000.000 đồng/tháng + tiền thuê nhà vượt qua 01 tháng là 7.000.000 đồng (từ ngày 17/12/2021 đến ngày 27/12/2021) + 2.000.000 đồng tiền nợ do chị T đóng lãi dùm bà M tại ngân hàng; ngày 07/02/2022 chị T có nhận số tiền 21.000.000 đồng, ngày 28/02/2022, nhận số tiền 21.000.000 đồng; ngày 28/3/2022, nhận số tiền 21.000.000 đồng; ngày 25/8/2022 nhận số tiền 21.000.000 đồng. Trong đó, nội dung tin nhắn ngày 07/02/2022 và ngày 25/8/2022 có ghi "dì Mai đóng lãi" là do anh Q ghi khi chuyển khoản. Tại phiên tòa, chị T trình bày do anh Q có thông qua bà M vay số tiền 650.000.000 đồng nên khi nhận tiền chuyển khoản anh Q ghi nội dung đóng lãi chị hiểu nhầm, không có kiểm tra nội dung tin nhắn và khẳng định 5 lần anh Q chuyển tiền cho chị bằng số tiền 114.000.000 đồng là tiền bà M trả tiền thuê nhà. Anh Q, bà M cho rằng số tiền 5 lần anh Q chuyển khoản cho chị T là tiền lãi của số tiền vay 2.100.000.000 đồng chốt ngày 27/10/2021 tương đương mỗi tháng 21.000.000 đồng bằng số tiền 114.000.000 đồng nhưng số tiền này anh không tranh chấp với bà M. Xét lời trình bày của anh Q, bà M là không phù hợp mốc thời gian, số tiền phải trả và không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Mặt khác, bà M cung cấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/01/2020 giữa ông Nguyễn Thanh T3 và Chi nhánh công ty cổ phần T5 đối với thửa đất 159 – 160, diện tích 340m^2, tờ bản đồ số 25, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long và cho rằng giá thuê đối với phần đất trên từ ngày 01/6/2020 đến hết ngày 31/5/2022 là 15.000.000 đồng/tháng và giá thuê từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 31/5/2024 là 16.500.000 đồng/tháng. Xét thửa đất trên có vị trí gần với thửa 161 nhưng diện tích, loại đất, công trình trên các thửa đất và mục đích thuê khác nhau nên không thể làm căn cứ để xác định giá thuê cụ thể là bao nhiêu.

Ngoài ra, tại công văn số 29/CV-CAX ngày 12/10/2022 của Công an xã T, huyện B xác định: "Bà Trần Xuân M, sinh năm 1952, trước đây đăng ký thường trú tại tổ E, ấp T, xã T, huyện B (không rõ năm đăng ký) nhưng đã bán nhà. Hiện tại công dân không có mặt tại nơi đăng ký cưu trú, không rõ đi đâu và làm gì."

Do đó, lời trình bày chị T là có căn cứ và phù hợp với nội dung thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2021 giữa chị T, bà B đối với thửa đất 161, diện tích 327m^2, hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 17/9/2021, hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2021 và số tiền chị T trả nợ vay ngân hàng TMCP C – Chi nhánh V – Phòng V ngày 27/10/2021, biên nhận nhận tiền 27/10/2021 của bà M và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2021

giữa chị T với bà M. Còn bà M cho rằng hợp đồng thuê nhà là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu số tiền lãi hằng tháng bà phải trả cho chị T nhưng bà M không cung cấp chứng cứ chứng minh các giao dịch giữa bà và chị T là giao dịch vay tài sản nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M. Vì thế, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo biên bản định giá ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận phần nhà tiền chế, cấp 4 (phía bên trái từ ngoài lộ nhìn vào) tường gạch, khung cột thép, kết hợp xây tường, nền lót gạch men có trần gắn liền một phần đất thửa 161 của chị T từ năm 2021 chị O cháu bà M quản lý, sử dụng để kinh doanh mua bán và hiện tại chị O còn để một số vật dụng cá nhân trong căn nhà trên nhưng cấp sơ thẩm không buộc chị O di dời tài sản của chị O ra khỏi nhà để trả lại nhà, đất cho chị T là thiếu sót là không giải quyết triệt để toàn diện nên cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm đối với phần trên.

[8] Xét chị T khởi kiện yêu cầu bà M trả tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 01/4/2022 đến tháng 4/2023 bằng 12 tháng tương đương số tiền 252.000.000 đồng và được cấp sơ thẩm chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm chị T thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bà M trả tiền thuê đến thời điểm yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê là tháng 10/2022 và thanh toán số tiền còn nợ 05 tháng thuê nhà trong hạn thuê gồm: tháng 4/2022 đến tháng 7/2022 và tháng 9/2022 bằng số tiền 105.000.000 đồng. Xét thay đổi yêu cầu khởi kiện của chị T tại phiên tòa phúc thẩm xác định thời điểm tính tiền thuê nhà đến thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê theo án sơ thẩm là tháng 10/2022 là hoàn toàn phù hợp với nội dung vụ án và số tiền 105.000.000 đồng chị T yêu cầu bà M thanh toán là hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ có trong vụ án, lời trình bày anh Q, bà M nên được chấp nhận. Vì vậy cấp phúc thẩm điều chỉnh lại số tiền thuê nhà bà M còn nợ chị T.

[9] Về thời hạn lưu cư: Theo xác nhận của cơ quan công an xã T, bà M không còn ở địa phương tại địa chỉ nhà T, ấp T, xã T, huyện B và tại cấp sơ thẩm bà M không yêu cầu Tòa án xem xét quyền lưu cư trong trường hợp buộc giao trả nhà, đất thửa 161 cho chị T. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên cho bà M quyền lưu 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là không đúng quy định, vượt quá yêu cầu của đương sự và quyền tự định đoạt của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T không đồng ý cho bà M lưu cư và bà M cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyền quyền lưu cư cho bà. Do đó, sửa án sơ thẩm tuyên về quyền lưu cư của bà M.

[10] Xét đề nghị Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ và phù hợp các chứng cứ, tình tiết nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm đã chi 500.000 đồng, cấp phúc thẩm đã chi 2.665.000 đồng, tổng cộng là 3.165.000 đồng. Do yêu cầu phản tố của bà M không được chấp nhận nên bà M phải nộp toàn bộ chi phí trên. Chị T đã nộp tạm ứng 500.000 đồng, bà M đã nộp tạm ứng 2.665.000 đồng nên được khấu trừ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm chị T đồng ý nộp số tiền 500.000 đồng nên không buộc bà M hoàn trả.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[13] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không 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 vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Xuân M. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 164, 166, 117, 472, 481, 482 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 121, 122, 129, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yên cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Bích T.

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2021 giữa chị Ngô Thị Bích T và bà Trần Xuân M chấm dứt từ ngày 01/10/2022.

Buộc bà Trần Xuân M hoàn trả tiền thuê nhà (còn nợ 5 tháng) cho chị Ngô Thị Bích T bằng số tiền 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 khỏan 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc bà Trần Xuân M giao thửa đất 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do chị Ngô Thị Bích T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho chị Ngô Thị Bích T.

3. Buộc bà Trần Xuân M có nghĩa vụ giao căn nhà ở 2 tầng (cấp 3), kết cấu móng, khung chịu lực cột bê tông cốt thép, nền, sàn lát gạch men, tường bao che xây tô gạch dày 10cm, kết cấu đỡ mái bằng đòn tay thép hợp, mái lộp bằng tole lạnh, có trần; nhà tiền chế (phía trước, bên hông phía trái từ nhà chính nhìn ra lộ) kết cấu khung cột thép tròn, nền lát xi măng, mái tole không trần, không tường gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do chị Ngô Thị Bích T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho chị Ngô Thị Bích T.

4. Buộc bà Trần Xuân M và chị Trần Thúy O nghĩa vụ giao phần nhà tiền chế, cấp 4 (phía bên trái từ ngoài lộ nhìn vào), tường gạch, khung cột thép, kết hợp xây tường, nền lót gạch men có trần gắn liền thửa đất 161, tờ bản đồ số 25, diện tích 327m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do chị Ngô Thị Bích T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho chị Ngô Thị Bích T.

5. Buộc bà Trần Xuân M có nghĩa vụ di chuyển tài sản ra khỏi căn nhà 2 tầng (cấp 3), nhà tiền chế (phía trước, bên hông phía trái từ nhà chính nhìn ra lộ). Buộc bà Trần Xuân M và chị Trần Thúy O có nghĩa vụ di chuyển tài sản ra khỏi nhà tiền chế, cấp 4 (phía bên trái từ ngoài lộ nhìn vào). Cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do chị Ngô Thị Bích T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Xuân M về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2021 giữa bà với chị Ngô Thị Bích T.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2021 giữa bà Trần Xuân M (do chị Ngô Thị Bích T đại diện) với bà Phạm Thị Bạch .

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/11/2021 giữa bà Phạm Thị B với chị Ngô Thị Bích T.

- Công nhận cho bà Trần Xuân M được quyền sử dụng và đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 25, điện tích 327m^2, loại đất ở và trồng

cây lâu năm, tọa tạc tại ấp T. xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long và bà M đồng ý hoàn trả chị T số tiền vốn gốc là 1.650.000.000 đồng.

7. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng đã là 3.165.000 đồng. Chị T nộp 500.000 đồng, bà M nộp 2.665.000 đồng. Số tiền trên các đương sự đã nộp xong nên được khấu trừ.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Xuân M không phải chịu án án phí dân sự phúc thẩm.

9. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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:
- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H.BT: 01;
- VKSND H.BT: 01;
- Chi Cục THADS H.BT: 01;
- Đương sự: 05;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca