

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 83/2020/DSPT

Ngày: 27/7/2020

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và Hợp đồng thuê quyền sử
dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Bùi Thị Cẩm Thúy**

Ông Phạm Hoàng Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thúy Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Võ Quốc Thông** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2020, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 226/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu vực T, phường P, quận O, thành phố Cần Thơ.

Ủy quyền cho ông **Lê Hùng C**, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, tp Cần Thơ

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2020)

- Bị đơn:

1/ Ông **Trương Công T**, sinh năm 1964 (*Có mặt*).

2/ Bà **Trần Mỹ Ngọc T**, sinh năm 1963 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trương Ánh T1** (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông **Trương Văn V** – sinh năm 1970

3/ Ông **Trương Văn H** (Tên thường gọi là *Trương Văn N*, chết năm 2014) – Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H:

3.1 Ông **Trương Văn M** (*Vắng mặt*).

3.2 Bà **Phạm Thị B** (*Vắng mặt*).

3.3 Bà **Bùi Thị C** (*Vắng mặt*).

3.4 Ông **Trương Văn Q** (*Vắng mặt*).

3.5 Bà **Trương Thị Thoại M** (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn Ông **Trương Công T** và Bà **Trần Mỹ Ngọc T**
NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Chồng bà là ông Lê Hồng P có mối quan hệ quen biết vợ chồng ông T và bà T, được biết ông bà kêu chuyển nhượng đất nông nghiệp đang canh tác nên ông P đồng ý nhận chuyển nhượng 2.600 m² với giá 60.000.000 đồng để cho bà đứng tên “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 27/7/2007. Cùng thời điểm các bên đã hoàn thành việc giao nhận tiền, giao nhận đất (giao bằng miệng) và để tin tưởng ông T, bà T giao bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B633859, số vào sổ cấp số 000004 do Ủy ban nhân huyện Ô Môn. Tỉnh Cần Thơ cấp ngày 24/12/1992 cho ông T đối với thửa 1218, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.200 m² (2L).

Khi chuyển nhượng, ông T cho biết đất đang cố cho ông V, ông H nên yêu cầu bà cho ông cố lại, mỗi năm trả tiền cố đất là 3.200.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông V, ông H. Quá trình cố đất, ông bà trả tiền đầy đủ từ

năm 2007 đến năm 2012, cũng trong thời gian này khi bà đi lấy tiền cổ đất gặp ông V, ông H thông báo rằng ông T đã chuyển hết thửa đất và đã giao đất canh tác từ lâu, khi chuyển nhượng ông T nói làm mất giấy Chứng nhận quyền sử dụng nên chưa thể lập hợp đồng sang tên cho ông V, ông H gặp bà thì bà mới hay ông T lại chuyển nhượng một phần diện tích trên cho bà. Từ năm 2013 đến nay ông T, bà T không trả tiền cổ đất, mặc dù bà nhiều lần yêu cầu tiếp tục trả tiền cổ đất và tách thửa sang tên nhưng với nhiều lý do khác nhau, năn nỉ và hứa hẹn để trì hoãn.

Tại biên bản hòa giải của cơ sở ngày 26/9/2014 của Ban nhân dân ấp Đông Hiền, xã Đông Thuận, ông T thừa nhận việc chuyển nhượng và cổ đất nhưng vẫn không thực hiện việc tách thửa sang tên. Bà yêu cầu Tòa án công nhận Tờ nhượng đất ngày 27/7/2007 đối với thửa đất 1218, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.600 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B633859, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000004 do Ủy ban nhân huyện Ô Môn. Tỉnh Cần Thơ cấp ngày 24/12/1992 cho ông Trương Công T; yêu cầu ông T và bà T trả tiền cổ đất với giá 3.200.000 đồng/năm kể từ năm 2013 đến khi xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà Đ bổ sung yêu cầu, trong trường hợp bà không được công nhận Tờ sang nhượng đất thì yêu cầu Tòa án định giá theo giá thị trường tại thời điểm xét xử và buộc ông T và bà T phải hoàn trả tiền theo giá thị trường. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 31/10/2019, bà rút lại yêu cầu định giá thị trường, đồng ý định giá theo giá Nhà nước theo Biên bản định giá ngày 26/11/2019 diện tích 2.600 m² có giá 182 triệu đồng.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ các bị đơn có ý kiến như sau:

Vào năm 2005, ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đ 10 công đất nhưng do bà Đ khó khăn về tài chính không nhận chuyển nhượng mà cho mượn 60 triệu đồng, đến ngày 27/7/2007 bà Đ yêu cầu ông bà chuyển nhượng 2.600 m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất 1218, tờ bản đồ số 11 với giá 60 triệu đồng nên ông bà cùng với con gái Trương Ánh T1 thống nhất, đồng ý và lập, ký "Tờ nhượng đất ngày 27/7/2007", sau đó cố lại với giá 3.200.000 đồng/năm, đóng tiền từ 2007 đến 2013 được 22.400.000đ; từ năm 2014 đến nay không đóng. Trước đó, ông bà đã chuyển nhượng hết diện tích đất này cho ông Trương Văn H và ông Trương Văn Vũ và đã giao đất cho họ nên nay không đồng ý

yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Chỉ đồng ý trả 60.000.000đồng và xin trả dần mỗi tháng 2.000.000đồng.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

Ông Trương Văn V: đi xuất khẩu lao động từ tháng 12/2017, mỗi năm về thăm gia đình 01 lần, ông và bà T1 vắng mặt trong quá trình giải quyết.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Văn H và bà C trình bày: Năm 1994, bà C và ông H nhận chuyển nhượng của ông T 02 công đất ruộng (tầm 3m) thuộc thửa 1218, tờ bản đồ 11 (chung dây đất với đất ông V mua của ông T), sau đó nhận đất và canh tác đến nay. Quá trình canh tác, nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục tách thửa nhưng ông lấy lý do làm mất giấy chứng nhận nên không làm được, đến khi biết việc khởi kiện thì mới hay ông T đã chuyển nhượng cho bà Đ. Bà yêu cầu, ông T, bà T thực hiện thủ tục tách thửa để bà đứng tên sử dụng đất nhưng bà không làm đơn yêu cầu độc lập.

Tại Biên bản xác minh ngày 11/7/2019, bà C cho rằng việc ông H nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp từ ông T là việc riêng, sẽ giải quyết riêng nên chưa có ý kiến, bà đợi ông V đi xuất khẩu lao động về thì bà sẽ cùng ông V khởi kiện sau, đồng thời bà đề nghị không triệu tập, xin giải quyết vắng mặt.

Ông Trương Văn M (cha ông V, ông H) cho rằng: Năm 1994, ông T chuyển nhượng cho ông V diện tích 2.205m² đất nông nghiệp cùng thửa 1218, tờ bản đồ số 11 và giao nhận đất, trực tiếp sử dụng, canh tác đến nay. Ông V, ông H nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên để đứng tên nhưng ông T nói làm mất giấy chứng nhận, đến nay vẫn chưa làm được. Ông không có ý kiến đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Bà B, ông Q, bà M: Các ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 166/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ .

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2007 (Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/7/2007) vô hiệu. Buộc ông Trương Công T, bà

Trần Mỹ Ngọc T phải trả cho bà Nguyễn Thị Đ 187.400.000đồng và 3.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đạc, định giá).

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông T, bà T trả tiền thuê đất 22.400.000đ.

Bà Đ được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 10/02/2010: Bị đơn ông Trương Công T và bà Trần Mỹ Ngọc T có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn: yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các Bị đơn: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo: đề nghị sửa án sơ thẩm, do hiện nay hoàn cảnh của ông và bà T rất khó khăn nên không có điều kiện để hoàn trả tiền cho bà Đ như án sơ thẩm tuyên buộc, chỉ đồng ý trả bà Đ số tiền đã nhận trước đây là 60.000.000đồng.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của các bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Đối với kháng cáo của bị đơn:

Ông T và bà T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc mượn tiền của nguyên đơn hay một giao dịch nào khác không phải giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ hình thức, không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của Luật đất đai cũng như Bộ luật Dân sự nên cần tuyên buộc hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Trong giao dịch có lỗi của các bị đơn vì đã chuyển nhượng nhưng có ý định lừa dối, cung cấp thông tin về tình trạng pháp lý của phần đất và chỉ dừng lại thủ tục viết tay. Tuy nhiên, nguyên đơn cũng có lỗi không tìm hiểu tình trạng

pháp lý của thửa đất, không công chứng chứng thực hợp đồng nên cấp sơ thẩm đánh giá lỗi phía nguyên đơn 03 phần; phía bị đơn 7 phần là phù hợp.

Tuy nhiên, khi căn cứ áp dụng cấp sơ thẩm áp dụng công thức tính trên giá trị đất theo giá được định nhưng không khấu trừ 60.000.000đ để ra giá trị chênh lệch còn lại là 122 triệu đồng. Tương ứng trong số 122.000.000đ x 70% = 85.400.000đ. Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 145.400.000đ mới chính xác, cấp sơ thẩm buộc tính đến 187.400.000đ là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại cho phù hợp với lỗi tương ứng, đề nghị sửa án đối với phần tuyên buộc tách nhiệm hoàn trả này.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê đất là có cơ sở..

Từ những phân tích nêu trên, các căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của các bị nên đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Xét về hình thức: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi tiền thuê đất đối với các bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định khoản 9 Điều 26, các Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, các bị đơn có kháng cáo, kháng cáo nằm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên phù hợp về mặt hình thức

[3] Về nội dung: Để xét kháng cáo cần đánh giá lại quan hệ giao dịch để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc chấp nhận hay không chấp nhận kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Cơ sở để yêu cầu khởi kiện nguyên đơn yêu cầu xem xét Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/7/2007. Tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được cấp sơ thẩm đánh giá, cụ thể như sau:

[4.1] Đối với Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/7/2007 thể hiện sự tự nguyện thảo thuận chuyển nhượng giữa bà Đ với ông T và bà T. Hình thức

của hợp đồng viết tay, không có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất. Nội dung chuyển nhượng không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ đất, không mô tả vị trí đất chuyển nhượng.

Với hình thức, nội dung và trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bà Đ, ông T và bà T đã vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, cụ thể điều luật quy định hình thức hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, nội dung phải thể hiện rõ số thửa, tờ bản đồ, vị trí đất và đóng thuế, phí, lệ phí đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, không có hiệu lực như án sơ thẩm nhận định là phù hợp

[4.2] Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và xét đến các yếu tố lỗi các bên gây ra để tính thiệt hại thực tế căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định như án sơ thẩm nhận định là có căn cứ. Bà Đ đã giao đủ tiền xem như bà đã hoàn thành nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng; ông T và bà T đã nhận đủ tiền nhưng không giao đất nên phải hoàn trả cho bà Đ số tiền đã nhận là 60.000.000đ. Thấy rằng: trước, trong và sau khi nhận chuyển nhượng ông T và bà T đều có ý lừa dối, cung cấp thông tin không đúng sự thật tình trạng pháp lý của thửa đất cho nguyên đơn, tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích trong khi đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông V, ông H trước đó; nguyên đơn cũng không tìm hiểu kỹ pháp lý thửa đất, không thực hiện công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, tỷ lệ lỗi được ước tính và xác định ở mức 70 % - 30% như án sơ thẩm nhận định là phù hợp Tòa án cấp sơ thẩm đã tính giá trị theo Biên bản định giá ngày 26/11/2019 đối với 2.600 m² của Phòng Tài chính Kế hoạch huyện Thới Lai là phù hợp.

Tuy nhiên, khi căn cứ áp dụng cấp sơ thẩm áp dụng công thức tính trên giá trị đất theo giá được định nhưng không khấu trừ 60.000.000đ để ra giá trị chênh lệch còn lại là 122 triệu đồng. Tương ứng trong số 122.000.000đ x 70% = 85.400.000đ. Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 60.000.000đ + 85.400.000đ = 145.400.000đ mới chính xác, cấp sơ thẩm buộc tính đến 187.400.000đ là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại cho phù hợp với lỗi tương ứng, đề nghị sửa án đối với phần tuyên buộc tách nhiệm hoàn trả này như Viện kiểm sát đề nghị là phù hợp, có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, các căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của các bị nên đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích nêu trên.

[5] Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có thời gian thuê, không có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để đăng ký việc cho thuê là vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 128 Luật đất đai 2003 nên cũng bị vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, các bên còn vi phạm về nội dung của Hợp đồng thuê khi tài sản thuê bà Đ không nhận trên thực tế, chưa canh tác, sử dụng; phía các bị đơn cũng không quản lý, sử dụng diện tích này từ năm 1994 vì đã chuyển nhượng và giao đất cho ông V, ông H canh tác, sử dụng từ năm 1994 đến nay nên cấp sơ thẩm nhận định không buộc trả số tiền thuê đất là phù hợp.

[6] Khoản tiền 22.400.000đ phía các bị đơn đã thanh toán trong Hợp đồng thuê: cấp sơ thẩm đánh giá cho rằng mức độ lỗi các trong hợp đồng thuê là như nhau vì do lỗi chủ quan của Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, kéo theo Hợp đồng thuê đất bị vô hiệu, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận xem như đã bù đắp một phần thiệt hại cho bà Đ và các bị đơn cũng không yêu cầu hoàn lại, các bên cũng không kháng cáo phần này nên không đặt ra xem xét lại.

[7] Khi yêu cầu đòi tiền thuê đất không được chấp nhận lẽ ra nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu bị bác nhưng do nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên cấp sơ thẩm tuyên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[8] Để đảm bảo nghĩa vụ khi thi hành án, cấp sơ thẩm tạm giao cho bà Đ tạm quản lý Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Công T cho đến khi ông T, bà T hoàn thành nghĩa vụ trả tiền hoặc khi cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền giao nộp trong việc thi hành bản án. Việc này các đương sự không kháng cáo, không yêu cầu nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét lại.

[9] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết không có yêu cầu độc lập nên bản án sơ thẩm không đặt ra xem xét.

Trong trường hợp cần thiết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình các đương sự có quyền yêu cầu khởi kiện thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: cần tính án phí theo yêu cầu được chấp nhận mà án phúc thẩm đã sửa án theo quy định chung.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đối với bị đơn do yêu cầu kháng cáo g được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[12] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn: sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ .

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2007 (Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/7/2007) vô hiệu. Buộc ông Trương Công T, bà Trần Mỹ Ngọc T phải trả cho bà Nguyễn Thị Đ 145.400.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng) và 3.000.000đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đạc, định giá).

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông T, bà T trả tiền thuê đất 22.400.000đ.(Hai mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đ được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận này. Bà Đ được nhận lại 2.965.000đ (Hai triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2013/006546 ngày 28/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Ông T và bà T phải chịu 7.270.000đ (Bảy triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông T và bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), nên được nhận số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0015468 ngày 10/02/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 27/7 2020)

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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. Ô Môn
- Chi Cục THADS Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang