TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỐT NỐT** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2024/DS-ST
Ngày: 10-5-2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đoàn Thị Trung Thu**.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà **Thái Ánh Trinh**.
2. Bà **Trần Thúy Kiên**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Nhàn** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà **Phạm Ngọc Chi** - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 412/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 200/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 307/2024/QĐST-DS ngày 24.4.2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị H,** sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Số A, N, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Hoàng T**, sinh năm: 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 19.10.2022)

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Hồng Đ**, sinh năm 1976. (Vắng mặt lần 2)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Đặng Thành T1**, SN: 1966.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện theo ủy quyền của ông T1:* Ông **Nguyễn Hoàng T**, SN: 1983.

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 15.11.2023)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05.12.2022, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23.02.2024 và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào năm 2022, bà Nguyễn Thị H có mua nhà và đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131, diện tích 335m^2, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ của ông Phạm Hồng Đ, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền. Ngày 12.10.2022, ông Phạm Hồng Đ và bà Nguyễn Thị H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H đã được đứng tên chủ sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06502 cấp ngày 21.10.2022 . Tuy nhiên, đến khi bàn giao đất cho bà H sử dụng thì giữa ông Đ và các hộ lân cận phát sinh tranh chấp lối đi, dẫn đến việc ông Đ không thể bàn giao đất cho bà H như thỏa thuận trong hợp đồng. Nay nguyên đơn bà H yêu cầu ông Đ phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể ông Đ phải có trách nhiệm giao diện tích đất 335m^2, tại thửa 44 cho bà H sử dụng.

Ngày 23.02.2024, bà H có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện do ông Đ không thể giao diện tích đất 335m^2, tại thửa 44 cho bà H sử dụng nên bà thay đổi yêu cầu khởi kiện là Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12.10.2022 giữa ông Phạm Hồng Đ và bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131, diện tích 335m^2, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ hiện do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông Phạm Hồng Đ phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, chi phí đi lại số tiền là 500.000.000 đồng, chi phí sang tên lại cho ông Đ là 50.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Đ phải trả là 1.550.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Bà H sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44, tòa bản đồ số 131 cho ông Đ.

- Lời trình bày của bị đơn ông Phạm Hồng Đ trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông Phạm Hồng Đ thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn là vào năm 2022, ông có bán căn nhà và đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131, diện tích 335m^2, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị H, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng để giảm tiền thuế nên trong hợp đồng chỉ ghi 370.000.000 đồng, bà H đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông. Ngày 12.10.2022, ông và bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H đã được đứng tên chủ sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06502 cấp ngày 21.10.2022. Tuy nhiên, do trước đây ông có cho bốn hộ dân ở lân cận đi nhờ cho nên đến khi bàn giao đất cho bà H thì các hộ dân ngăn cản dẫn đến không giao đất được cho bà H. Nay ông Đ cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao diện tích đất 335m^2, tại thửa 44 cho bà H sử dụng, thời hạn giao đất chậm nhất là ngày 29.02.2024. Trường hợp qua ngày 29.02.2024, ông không giao đất được thì ông đồng ý với ý kiến của bà H sẽ hủy hợp đồng và đồng ý giao trả lại cho bà H 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 100.000.000 đồng tiền chi phí đi lại không đồng ý số tiền 550.000.000 đồng bà H yêu cầu.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông Đặng Thành T1 là chồng của bà Nguyễn Thị H ông T1 thống nhất với lời trình bày của bà H không có ý kiến gì thêm.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án tiến hành xem xét đo đạc thẩm định tại chổ xác định phần đất tranh chấp có tổng diện tích 335m^2 thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 1184/TTKTTNMT ngày 17.10.2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố C.

Các tài sản trên đất gồm có:

+ Căn nhà có kết cấu: Khung bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch men, có trần, tường gạch xây, giá trị 60%. Diện tích (4,5 x 4,5) + (3,9 x 11,9) = 66,66m^2.

+ Hàng rào kết cấu: Khung cột bê tông, tường gạch xây kết hợp khung sắt tráng kẽm, giá trị 50%. Diện tích 14,2 x 1,8= 25,56m^2

+ Mái che bên và mái che trước: Khung thép tiền chế, mái tole, nền gạch men, không trần, giá trị 60%. Diện tích (5,8 x 1,5) + (11,9 x 2,2) = 34,88m^2

+ Nhà tạm bên: Khung thép tiền chế, kết hợp sàn gỗ, mái tole, giá trị 40%. Diện tích: 4,6 x 2,4 = 11,04m^2

+ Nhà tạm: Kết cấu khung gỗ, mái tole, nền đất, không trần, vách ván, giá trị 30%. Diện tích: 4,8 x 8,8= 42,24m^2

Các đương sự thống nhất sử dụng Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 25.5.2023, Biên bản định giá ngày 25.5.2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt và Bản trích đo địa chính số 1184/TTKTTNMT ngày 17.10.2023 để giải quyết vụ án.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành hòa giải động viên nhiều lần nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận được cách thức giải quyết vụ án nên được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.10.2022 giữa bà H và ông Đ. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định số tiền chuyển nhượng đất đã giao cho bị đơn là 950.000.000 đồng, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu bồi thường chỉ yêu cầu số tiền lãi từ ngày 12.10.2022 đến ngày 14.3.2024: 950.000.000 đồng x 01%/tháng x17 tháng = 161.500.000 đồng nhưng giảm cho bị đơn chỉ yêu cầu số tiền 150.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06502 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21.10.2022 cho bị đơn. Phần nhà và đất bị đơn đang quản lý nên bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng nguyên đơn không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng theo quy định pháp luật. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.10.2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Hồng Đ được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131, diện tích đất 335m^2, loại đất ODT+CLN, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06502 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21.10.2022 đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng: Bị đơn ông Phạm Hồng Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu

đồng).

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Hồng Đ phải chịu số tiền án phí theo quy định. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Bị đơn ông Phạm Hồng Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần hai, không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông Phạm Hồng Đ.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Các đương sự đều thống nhất các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131, diện tích đất 335m^2, loại đất ODT+CLN, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ không thể giao đất cho nguyên đơn sử dụng nên các bên phát sinh tranh chấp. Xét yêu cầu của đương sự, đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất vào ngày 12.10.2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Phạm Hồng Đ có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131, diện tích đất 335m^2, loại đất ODT+CLN, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C, với giá chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng thì bà H đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131 nhưng chưa được nhận đất sử dụng. Xét thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, bà H và ông Đ đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch, các đương sự giao kết hoàn toàn tự nguyện và mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập thành văn bản và được công chứng phù hợp với quy định phát luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ phát sinh hiệu lực.

Xét nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, các đương sự thống nhất trình bày là do sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và các hộ dân phát sinh tranh chấp lối đi, dẫn đến ông không thể thực hiện nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích 335m^2 đất cho bà H sử dụng. Xét thấy, tại Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.10.2022, thì bị đơn có nghĩa vụ giao đất cho nguyên đơn sau khi hợp đồng được công chứng, việc bị đơn Đ không thể giao đủ diện tích 335m^2 đất cho nguyên đơn, dẫn đến nguyên đơn không thể quản lý, sử dụng đất như mục đích của nguyên đơn khi giao kết là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 23.02.2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị đơn ông Đ cũng có ý kiến *"Tôi đề nghị bà H và ông T1 cho tôi cơ hội thực hiện hợp đồng cụ thể tôi sẽ giao đất cho bà H sử dụng nếu ngày 29.02.2024 tôi không thực hiện được thì tôi đồng ý với ý kiến của bà H là hủy hợp đồng"* (BL108). Như vậy, bị đơn cũng đã thống nhất ý kiến hủy hợp đồng chuyển nhượng đất. Vì vậy, căn cứ Điều 423 và Điều 425 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.10.2022 giữa bà H và ông Đ được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131, diện tích đất 335m^2, loại đất ODT+CLN của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng: Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu bị đơn ông Phạm Hồng Đ phải có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng đất 950.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là số tiền lãi tính từ ngày 12.10.2022 đến ngày 14.3.2024: 950.000.000 đồng x 01%/tháng x17 tháng = 161.500.000 đồng nhưng giảm cho bị đơn chỉ yêu cầu số tiền 150.000.000 đồng. Bà H tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện sang tên chủ sử dụng đất lại cho ông Đ. Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên nhân dẫn đến việc hủy hợp đồng là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên lỗi chính thuộc về phía bị đơn. Theo quy định, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất bị hủy thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản; bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả tổng số tiền chuyển nhượng đất và bồi thường là 1.100.000.000 đồng. Phần đất tranh chấp do bị đơn đang quản lý nên nguyên đơn chỉ cần thực hiện sang tên chủ sủ dụng đất lại cho bị đơn phần đất tranh chấp hiện cho bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2, 3 Điều 427 Bộ luật dân sự. Mặt khác, Biên bản hòa giải ngày 23.02.2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị đơn ông Đ

cũng thống nhất số tiền sẽ trả lại cho bà H là 1.100.000.000 đồng. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu đương sự Tòa án tiến hành 02 lần xem xét thẩm định tại chổ, định giá tài sản với tổng chi phí 6.500.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền chi phí thẩm định tại chổ, định giá tài sản. Nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 6.500.000 đồng nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 423, 425,427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.10.2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Hồng Đ được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131, diện tích đất 335m^2, loại đất ODT+CLN, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06502 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21.10.2022 do bà Nguyễn Thị H đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng: Bị đơn ông Phạm Hồng Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền chuyển nhượng đất là 950.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 150.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Đ có trách nhiệm trả là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Về thời gian và cách thức thanh toán tiền sẽ do Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt giải quyết theo thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Phạm Hồng Đ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 335m^2 thửa đất số 44, tờ bản đồ số 131 , loại đất ODT+CLN và các tài sản thể hiện trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 25.5.2023 . Phần đất hiện do ông Đ đang quản lý, sử dụng.

Vị trí, kích thước phần đất được thể hiện trong Bản trích đo địa chính số 1184/TTKTTNMT ngày 17.10.2023 của Trung tâm kĩ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố C. *(Đính kèm)*

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06502 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21.10.2022 cho bị đơn Phạm Hồng Đ.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất và bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định. Trường hợp đương sự không tự nguyện thực hiện, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi giấy đất đã cấp cho nguyên đơn để cấp lại cho bị đơn theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Phạm Hồng Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tài sản số tiền 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng). Do nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 6.500.000 đồng nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Hồng Đ phải chịu án phí hủy hợp đồng là 300.000 đồng án phí và 45.000.000 đồng án phí xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng. Tổng cộng án phí ông Đ phải chịu là 45.300.000 đồng *(Bốn mươi lăm triệu ba trăm ngàn đồng)* tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0004835 ngày 22.12.2022 và số tiền tạm ứng án phí 29.250.000 đồng *(Hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0005205 ngày 07.3.2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án tống đạt hợp lệ.

5. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: *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.*

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đoàn Thị Trung Thu