

Bản án số: 164/2024/DS-PT
Ngày: 23/4/2024
“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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung
Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số: 577/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2023/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 159/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2024. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Lê Minh N**, sinh năm 1980. (Vắng mặt).

Địa chỉ: A đường P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Ngô Tấn K**, sinh năm 1990. (Có mặt).

Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2023).

2. Bị đơn: bà **Nguyễn Thị Thu P**, sinh năm 1964. (Có mặt).

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

4. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Thu P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Ngô Tấn K trình bày:

Ngày 12/7/2022 ông Lê Minh N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu P một phần đất có chiều ngang 11,3m, chiều dài hết thửa đất (trừ diện tích hành lang lộ giới), thuộc một phần thửa đất số 178, tờ bản đồ 16, diện tích khoảng 850m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CS04392 do Sở T1 cấp ngày 01/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu P, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, TP .. Hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 4323, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 12/7/2022. Giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng/m², ông N đã đặt cọc cho bà P số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc cùng ngày 12/7/2022. Sau khi đo đạc diện tích thực tế ra giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông N sẽ nhận với giá 1.500.000 đồng/m², ông N sẽ trả số tiền còn lại cho bà P.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà P đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N đi làm hồ sơ đăng ký cấp giấy tại cơ quan có thẩm quyền. Nhưng khi ông N cùng cán bộ đo đạc xuống đất để đo đạc làm hồ sơ cấp giấy thì bà P không hợp tác, không chỉ mốc ranh. Sau rất nhiều lần ông N liên hệ trực tiếp cũng như gọi điện thoại cho bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không được, do đó phát sinh tranh chấp. Sau khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 1006,2m², ông N thống nhất Bản trích đo địa chính số 834/TTKTTNMT ngày 11/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố C.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2022 giữa ông Lê Minh N và bà Nguyễn Thị Thu P, hợp đồng công chứng tại văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 4323, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC-HĐGD. Buộc bà P có nghĩa vụ sang tên chuyển nhượng cho ông N phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1006,2m², thuộc một phần thửa đất số 178, tờ bản đồ 16, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04392 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 01/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu P, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Ông N đồng ý tiếp tục trả cho bà P số tiền còn lại là 934.450.000 đồng sau khi cân trừ

số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo diện tích đo đạc thực tế (không tính diện tích hành lang lộ giới).

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn – bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Ngày 12/7/2022 bà P có chuyển nhượng cho ông Lê Minh N một phần đất có chiều ngang 11,3m, chiều dài hết thửa đất (trừ diện tích hành lang lộ giới) tại thửa đất số 178, tờ bản đồ 16, diện tích khoảng 850m², theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04392 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 01/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu P, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, TP .. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng/m², ông N đã đặt cọc cho bà P số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2022, sau khi đo đạc diện tích cụ thể sẽ nhân với giá thỏa thuận. Đồng thời hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 4323, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC-HĐGD. Bà P đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và các giấy tờ khác có liên quan cho ông N đi làm hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền. Ông N là người không có thiện chí và là người vi phạm thỏa thuận mà lại khởi kiện bà là không đúng.

Bà P thống nhất Bản trích đo địa chính số 834/TTKTTNMT ngày 11/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố C.

Bà P không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, do khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/7/2022 tại văn phòng C Đỗ Thị H thì ông N đã giữ hết 02 bản chính hợp đồng chuyển nhượng mà không giao cho bà P bản nào, khi ông N yêu cầu đo đạc đã không báo cho bà biết trước để mời các hộ giáp ranh và cắm ranh phần đất chuyển nhượng nên bà không đồng ý cho đo đạc vào ngày 29/7/2022.

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 68/2023/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền xét xử và quyết định như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Lê Minh N.

2/ Công nhận và cho tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2022 giữa ông Lê Minh N và bà Nguyễn Thị Thu P được công chứng tại văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 4323, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC-HĐGD.

3/ Buộc bà Nguyễn Thị Thu P có nghĩa vụ cập nhật, chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lê Minh N, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.006,2m², thuộc một phần tại thửa đất số 178, tờ bản đồ 16, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04392 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 01/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu P, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, TP .. *(kèm theo bản trích đo địa chính số 834/TTKTTNMT ngày 11/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

4/ Ông Lê Minh N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu P số tiền 934.450.000đ (chín trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng), tương ứng với giá 1.500.000đ/1m² nhân với diện tích đo đạc thực tế là 1.006,2m² (không tính diện tích hành lang lộ giới), có xem xét cân trừ số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, các chi phí tố tụng khác về thẩm định, đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 10 năm 2023, bà Nguyễn Thị Thu P là bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DSST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn - ông Lê Minh N có đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Tấn K trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với Bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bị đơn – bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Bị đơn thống nhất có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông Lê Minh N là ngày 12/7/2022. Diện tích theo Hợp đồng chuyển nhượng là 850m². Phần đất hai bên chuyển nhượng là do bị đơn đứng tên ngày 01/3/2018, số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04392, giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.500.000 đồng/m². Ngoài ra hai bên có thỏa thuận khác là về kích thước, bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn có chiều ngang là 11,3m, chiều dài hết Thửa đất của bị đơn. Nếu diện tích có biến đổi tăng thì ông N vẫn chuyển nhượng và trả bà theo giá 1.500.000 đồng/m² đối với phần diện tích tăng thêm. Bà P thống nhất với việc Tòa án cấp sơ thẩm cho thẩm định đo đạc diện tích thực tế phần đất hai bên chuyển nhượng là 1.006,2m² và số tiền nguyên đơn phải

thanh toán là 934.450.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền cọc là đúng. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý việc án sơ thẩm buộc bị đơn là người làm thủ tục chỉnh lý biến động vì theo thỏa thuận, khi chuyển nhượng thủ tục này giao cho nguyên đơn làm. Ngoài ra, bị đơn cho rằng nguyên đơn không giao bản chính 01 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn. Khi mời cán bộ địa chính đo đạc phần chuyển nhượng, nguyên đơn cũng không báo cho bị đơn để bị đơn ký tứ cận với các hộ. Nguyên đơn có lỗi, nên bị đơn không muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn nữa.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đương sự kháng cáo trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí kháng cáo nên kháng cáo của đương sự là hợp lệ về hình thức.

+ Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn - Bà Nguyễn Thị Thu P nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị Thu P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) số CS04392 ngày 01/3/2018, Thửa đất số 178, diện tích 2.250m², đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Ngày 12/7/2022, giữa bà Nguyễn Thị Thu P và ông Lê Minh Nhật k hợp đồng đặt cọc; để nhận chuyển một phần đất với chiều ngang 11,3m, dài hết đất thuộc Thửa 178 cho ông N, với giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng/m², ông N đã đặt cọc cho bà P số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó, ông N và bà P tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/7/2022, thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 850m², giá ghi trên hợp đồng là 150.000.000 đồng. Bà P cũng thừa nhận có việc ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng này thực hiện đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, nên phát sinh hiệu lực.

Ngoài ra, hai bên còn có thỏa thuận: sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng, sang tên GCNQSDĐ thì bên ông N sẽ thanh toán số tiền còn lại theo diện tích thực tế và trừ diện tích hàng lang lộ giới nhân với giá 1.500.000 đồng/m².

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, khi cán bộ đo đạc xuống thực hiện việc đo đạc để cấp Giấy chứng nhận cho ông N, thì phía bà P ngăn cản không cho đo

đặc với lý do ông N đã không thông báo cho bà biết trước. Ngoài ra, bà P còn đưa ra lý do khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2022 tại Văn phòng công chứng thì ông N đã giữ hết 02 bản chính hợp đồng mà không giao cho bà 01 bản. Tuy nhiên, các lý do mà bà P đưa ra để không tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ, nên ông N không vi phạm hợp đồng. Nên ông N yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2022 là có cơ sở.

Đối với diện tích thực tế lớn hơn so với diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, do các bên có thỏa thuận, ông N sẽ thanh toán số tiền còn lại theo diện tích thực tế sau khi trừ diện tích hàng lang lộ giới nhân với giá 1.500.000 đồng/m².

Diện tích đo đạc thực tế là $1.006,2\text{m}^2 - 49,9\text{m}^2 = 956,3 \times 1.500.000 \text{ đồng/m}^2$.

Tổng số tiền ông N trả cho bà P là: 1.434.450.000 đồng – 500.000.000 đồng (tiền đặt cọc) = 934.450.000 đồng. Vậy, ông N còn phải trả cho bà P tổng số tiền là 934.450.000 đồng, như án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

Theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2022 thì bà P có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất...nên bà P phải có nghĩa vụ giao cây trồng trên đất cho ông N.

Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2022 thì bà P có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông N, ông N có nghĩa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, bà P phải có nghĩa vụ phối hợp với ông N để ông N thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị Thu P có nghĩa vụ cập nhật, chỉnh lý sang tên GCNQSDĐ cho ông Lê Minh N là chưa đúng với thỏa thuận trong hợp đồng, nên cần phải điều chỉnh lại cách tuyên án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thu P.
- Điều chỉnh lại cách tuyên án đối với nội dung: ông Lê Minh N có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu P kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của bị đơn là hợp lệ về mặt hình thức.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu P:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2022 giữa ông Lê Minh N và bà Nguyễn Thị Thu P được công chứng tại văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 4323, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC-HĐGD. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu P phải sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lê Minh N, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.006,2m², thuộc một phần tại thửa đất số 178, tờ bản đồ 16, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04392 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 01/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu P, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, TP .. *(kèm theo bản trích đo địa chính số 834/TTKTTNMT ngày 11/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc xác lập giao dịch chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của bị đơn đối với một phần thuộc một phần tại thửa đất số 178, tờ bản đồ 16, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04392 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 01/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu P, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, TP . đối với phần diện tích là 850m² (bút lục 06). Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2022, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ghi cụ thể phần diện tích là 1.900m² (bút lục 25). Ông N đã giao cho bà P số tiền 500.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền và tiến hành thực hiện hợp đồng. Khi đo đạc diện tích thực tế ra giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông N sẽ nhận với giá 1.500.000 đồng/m² (bút lục 24) thì ông N sẽ trả số tiền còn lại cho bà P. Tuy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2022 không được công chứng chứng thực nhưng các bên đều thừa nhận có ký tên và nội dung trong hợp đồng thể hiện đúng ý chí của mình.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng kèm theo và là phần không thể tách rời của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cùng ngày 12/7/2022.

Đối với việc bị đơn có nộp đơn yêu cầu phản tố, nhưng sau đó rút yêu cầu phản tố (bút lục 63), nên cấp sơ thẩm không đưa ra xem xét là có cơ sở.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, khi cán bộ đo đạc xuống thực hiện việc đo đạc để cấp giấy chứng nhận, bà P ngăn cản không cho tiến hành đo đạc với lý do ông N đã không thông báo cho bà biết trước. Ngoài ra, bà P còn đưa ra lý do khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/7/2022 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H thì ông N đã giữ hết 02 bản chính hợp đồng mà không giao cho bà bản nào để không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, bà P thừa nhận có đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng và ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/7/2022, hai bên đã thống nhất giao cho ông N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nên các lý do mà bà P1 đưa ra là không phù hợp, trường hợp bị đơn vì lý do bất khả kháng thì có thể xin hoãn việc đo đạc. Do vậy ông N không vi phạm hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc. Ông N yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 12/7/2022 là có cơ sở.

Mặt khác, do nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích tranh chấp theo Bản trích đo địa chính số 834/TTKTTNMT ngày 11/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C đúng là phần diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Nguyên đơn đồng ý tiếp tục trả cho bị đơn số tiền còn lại là 934.450.000 đồng sau khi trừ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo diện tích đo đạc thực tế (không tính diện tích hành lang lộ giới).

Như đã phân tích trên, thì diện tích chuyển nhượng là có sự chênh lệch từ 850m², trong khi đo đạc thực tế là 1.006,2m², đối chiếu với Hợp đồng đặt cọc là 1900m²; Nhưng do các bên đều thừa nhận diện tích tranh chấp theo Bản trích đo địa chính số 834/TTKTTNMT ngày 11/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C đúng là phần diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đã có lợi cho phía bị đơn.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên giữ nguyên chỉ điều chỉnh lại cách tuyên trong Quyết định sơ thẩm tại mục 3 cho phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm quyết định.

[6] Về phần án phí:

[6.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[6.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu P.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Lê Minh N.

2.1 Công nhận và cho tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2022 giữa ông Lê Minh N và bà Nguyễn Thị Thu P được công chứng tại văn phòng công chứng Đỗ Thị H, số công chứng 4323, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC-HĐGD.

2.2 Ông Lê Minh N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu P số tiền 934.450.000 đồng (chín trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng), tương ứng với giá 1.500.000 đồng/1m² nhân với diện tích đo đạc thực tế là 1.006,2m² (không tính diện tích hành lang lộ giới), có xem xét cân trừ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Sau khi ông N đã hoàn thành xong nghĩa vụ trả tiền, ông N có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lê Minh N, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.006,2m², thuộc một phần tại thửa đất số 178, tờ bản đồ 16, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04392 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 01/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu P, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, TP .. *(Kèm theo bản trích đo địa chính số 834/TTKTTNMT ngày 11/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

3. *Về chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá:* buộc bà Nguyễn Thị Thu P có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh N số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm:

4.1 *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Nguyễn Thị Thu P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch. Ông Lê Minh N được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007858 ngày 04/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

4.2 *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thị Thu P không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai số 0001661 ngày 13/10/2023 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H.Phong Điền;
- Chi cục THADS H.Phong Điền;
- Lưu: (HS - 2b).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phạm Văn Bình