

Bản án số: 81/2023/DS-PT

Ngày: 15-3-2023

V/v Hủy thỏa thuận giao kết hợp đồng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Phương

*Các Thẩm phán:*

Ông Huỳnh Văn Yên

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tạ Trà My là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 354/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022, về việc “Hủy thỏa thuận giao kết hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 274/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát Triển nhà C.

Địa chỉ: Số 07, đường L, khóm 4, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thế G, chức vụ Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Đồng T, chức vụ Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà C (Văn bản ủy quyền số 01/GUQ-ĐTPTN ngày 20/02/2023; có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Trần Kim D, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 223, đường L, khóm 2, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trương L, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Số 20, đường N, khu đô thị T, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022; có mặt).

*Người kháng cáo:* Bà Trần Kim D - là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:*

Thực hiện dự án khu tái định cư phường 1 và phường 9, thành phố C, Ủy ban nhân dân tỉnh C ban hành Quyết định số: 05/QĐ-CTUB ngày 06/01/2003 về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng khu tái định cư Phường 1 và Phường 9 thành phố C; Quyết định số: 158/QĐ-CTUB ngày 30/7/2003 về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty Phát triển nhà M (*Nay là Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà C (Sau đây gọi tắt là Công ty Phát triển nhà)*) để quản lý, thực hiện đầu tư xây dựng khu tái định cư Phường 1 và Phường 9 thành phố C; Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được phê duyệt tại Quyết định số: 484/QĐ-CTUB ngày 29/7/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh C.

Ngày 01/6/2005, Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số: 657/QĐ-UB về việc thu hồi của bà Trần Kim D diện tích đất là 7.018,90m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa, thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 01 theo Bản trích đo của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường ngày 28/04/2003 để thực hiện dự án. Phần diện tích đất thu hồi này được giao cho Công ty Phát triển nhà thực hiện dự án với diện tích 6.599,5m<sup>2</sup>. Phần diện tích còn lại là 419,4m<sup>2</sup> theo xác định của Công ty Phát triển nhà thì phần đất này nằm ngoài dự án khu tái định cư và được xác định từ tìm đường trở về dự án Khu đô thị Hành chính, Văn hóa, Thể thao và Dịch vụ tỉnh C, phần diện tích này bà Trần Kim D chưa được bồi thường và hiện đang được các cơ quan chức năng xem xét đơn vị nào phải bồi thường. Phần diện tích đất thu hồi của bà Trần Kim D giao cho Công ty Phát triển nhà thực hiện dự án với diện tích 6.599,5m<sup>2</sup> thì diện tích này đã được Công ty Phát triển nhà và bà Trần Kim D thỏa thuận bồi thường xong bằng hình thức hoán đổi và chuyển nhượng đất trong dự án.

Ngoài việc thỏa thuận bồi thường đất bị thu hồi để thực hiện dự án thì Công ty Phát triển nhà còn thỏa thuận với bà Trần Kim D trong việc ưu tiên chuyển nhượng cho bà Trần Kim D phần đất trong dự án với diện tích 1.824m<sup>2</sup> gồm 912m<sup>2</sup> (30,4m x 30m) thuộc đường T và 912m<sup>2</sup> (30,4m x 30m) thuộc đường N, việc chuyển nhượng được thực hiện sau khi Công ty Phát triển nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá thỏa thuận để chuyển nhượng phần đất nêu trên được xác định giá mỗi m<sup>2</sup> đất đường T bằng 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (*gồm tiền đầu tư hạ tầng và các chi phí*) + a đồng (*tiền sử dụng đất mỗi m<sup>2</sup> Công ty phải nộp cho Nhà nước*). Giá mỗi m<sup>2</sup> đất đường N bằng 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> (*gồm tiền đầu tư hạ tầng và các chi phí*) + b đồng (*tiền sử dụng đất mỗi m<sup>2</sup> Công ty phải nộp cho Nhà nước*). Sau khi nộp tiền sử dụng đất, giá đất theo thỏa thuận trên được xác định tại đường T là 10.280.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá đất đường N là 6.668.000 đồng/m<sup>2</sup>. Khi Công ty Phát triển nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 405m<sup>2</sup> đường N và 270m<sup>2</sup> đường T thì Công ty Phát triển nhà thông báo cho bà Trần Kim D đến Công ty để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng do các bên không thống nhất giá trị đất chuyển nhượng và tranh chấp với nhau về nội dung thỏa thuận nêu trên.

Theo Công ty Phát triển nhà cho rằng, nội dung thỏa thuận ưu tiên chuyển nhượng phần đất 1.824m<sup>2</sup> cho bà Trần Kim D được các bên thỏa thuận cụ thể giá chuyển nhượng đất và được ghi nhận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa

thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019. Công ty đã nhiều lần thông báo cho bà Trần Kim D đến Công ty để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Trần Kim D không đến và sau đó thì bà Trần Kim D không đồng ý thực hiện thỏa thuận trên, nên Công ty Phát triển nhà yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng đất tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 giữa Công ty Phát triển nhà và bà Trần Kim D.

Còn bà Trần Kim D cho rằng, bà có tự nguyện ký kết thỏa thuận với Công ty Phát triển nhà tại Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019, nhưng bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với việc Công ty Phát triển nhà mời bà đến Công ty để ký kết hợp đồng thì bà chỉ 03 lần nhận được thông báo và bà đều đến Công ty đúng theo thời gian thông báo. Nhưng vì lý do Công ty Phát triển nhà soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng đất về giá đất không đúng theo nội dung giá đã thỏa thuận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019, nên bà không đồng ý ký kết hợp đồng. Tại biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 thì đối với phần đất Công ty ưu tiên chuyển nhượng cho bà diện tích đất 912m<sup>2</sup> đường T với giá là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và 912m<sup>2</sup> đường N với giá là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, nhưng Công ty Phát triển nhà cộng cả tiền thuế sử dụng đất vào giá chuyển nhượng là không đúng với giá chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 vì tiền thuế sử dụng đất (*thể hiện ở a đồng, b đồng*) là trách nhiệm phải nộp của Công ty Phát triển nhà. Còn khi nào cơ quan thuế thông báo cho bà thì bà mới có trách nhiệm nộp. Ngoài ra, bà có yêu cầu phản tố buộc Công ty Phát triển nhà tiếp tục thực hiện đầy đủ, đúng và kịp thời nội dung Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 được ký kết giữa bà và Công ty Phát triển nhà với giá đất chuyển nhượng cụ thể ở đường N là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> và đường T là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 274/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:*

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà C: Hủy một phần thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 tại Mục III, tiểu mục 4 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà C cam kết chuyển nhượng cho bà Trần Kim D diện tích 912m<sup>2</sup> đất tại đường T với mức giá 5.000.000đ/m<sup>2</sup> + a đồng (10.280.000đ/m<sup>2</sup>) và diện tích 912m<sup>2</sup> đất tại đường N với giá 3.500.000đ/m<sup>2</sup> + b đồng (6.668.000đ/m<sup>2</sup>).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Kim D về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà C tiếp tục thực hiện thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim D diện tích 912m<sup>2</sup> đất tại đường T với mức giá 5.000.000đ/m<sup>2</sup> và diện tích 912m<sup>2</sup> đất tại đường N với mức giá 3.500.000đ/m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/10/2022, bà Trần Kim D kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Kim D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 274/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của bà Trần Kim D được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật cho thấy: Giữa Công ty Phát triển nhà và bà Trần Kim D thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc Công ty Phát triển nhà ưu tiên chuyển nhượng phần đất diện tích 1.824m<sup>2</sup> cho bà Trần Kim D khi Công ty Phát triển nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là một giao dịch dân sự có điều kiện trong việc thỏa thuận giao kết hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng giữa các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà đang trong giai đoạn thỏa thuận giao kết hợp đồng. Tuy chưa ký kết hợp đồng nhưng việc tranh chấp trên được Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định tại các Điều 385, 392, 393, 423, 424 của Bộ luật dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về nội dung tranh chấp và kháng cáo của bà Trần Kim D cho thấy: Việc Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau thu hồi diện tích đất 7.018,90m<sup>2</sup> của bà Trần Kim D để thực hiện dự án khu tái định cư Phường 1, Phường 9 thành phố Cà Mau và đã được Công ty Phát triển nhà bồi thường xong cho bà Trần Kim D. Việc bồi thường về đất bị thu hồi, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được thực hiện xong, nên không đặt ra xem xét. Riêng đối với phần đất còn lại ngoài phần diện tích đất bị thu hồi giao cho Công ty Phát triển nhà là 419,4m<sup>2</sup> theo xác định của Công ty Phát triển nhà thì phần đất này nằm ngoài dự án khu tái định cư và được xác định từ tìm đường trở về dự án Khu đô thị Hành chính, Văn hóa, Thể thao và Dịch vụ tỉnh C, phần diện tích này bà Trần Kim D chưa được bồi thường và hiện đang được các cơ quan chức năng xem xét đơn vị nào phải bồi thường.

Công ty Phát triển nhà Cà Mau và bà Trần Kim D chỉ tranh chấp với nhau về nội dung thỏa thuận được ghi nhận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 mà cụ thể là giá đất mà Công ty Phát triển nhà ưu tiên chuyển nhượng cho bà Trần Kim D tại đường T và đường N. Nội dung thỏa thuận này được ghi nhận là “Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau cam kết chuyển nhượng cho bà Trần Kim D diện tích 912m<sup>2</sup> đất tại đường T với giá 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm tiền đầu tư hạ tầng và các chi phí) + a đồng (tiền sử dụng đất mỗi m<sup>2</sup> Công ty phải nộp cho Nhà nước) và diện tích đất 912m<sup>2</sup> đất tại đường N với giá 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm tiền đầu tư hạ tầng và các chi phí) + b đồng (tiền sử dụng đất mỗi m<sup>2</sup> Công ty phải nộp cho Nhà nước), sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Khi Công ty Phát triển nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 405m<sup>2</sup> đường N và 270m<sup>2</sup> đường T thì Công ty Phát triển nhà thông báo cho bà Trần Kim D đến Công ty để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng do các

bên không thống nhất giá trị chuyển nhượng và tranh chấp với nhau về nội dung thỏa thuận nêu trên. Theo các bên đương sự thừa nhận thì phần đất của bà Trần Kim D được thu hồi giao cho Công ty Phát triển nhà thực hiện dự án đã được Công ty phát triển nhà bồi thường xong cho bà Trần Kim D (trừ diện tích đất 419,4 m<sup>2</sup> đang chờ xem xét việc bồi thường) thì phần diện tích trong thỏa thuận chuyển nhượng không còn thuộc quyền sử dụng của bà Trần Kim D mà thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà C.

Bà Trần Kim D thừa nhận là trong các lần mà Công ty Phát triển nhà thông báo cho bà đến Công ty để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ có 03 lần bà nhận Thông báo và cả 03 lần bà đều có đến Công ty nhưng do giá đất chuyển nhượng mà Công ty phát triển nhà ghi nhận trong hợp đồng không đúng với giá theo thỏa thuận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 nên bà không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà bà yêu cầu Công ty chuyển nhượng đất cho bà đúng với giá thỏa thuận là diện tích đất 912m<sup>2</sup> đường T với giá là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và 912m<sup>2</sup> đường N với giá là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> và đây cũng là phần nội dung yêu cầu phản tố của bà Trần Kim D cùng với việc buộc Công ty Phát triển nhà tiếp tục thực hiện đầy đủ, đúng và kịp thời nội dung Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019.

Xét nội dung thỏa thuận được ghi nhận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 ghi nhận rõ giá đất mà Công ty Phát triển nhà chuyển nhượng cho bà Trần Kim D mỗi m<sup>2</sup> tại đường T là “5.000.000 đồng + a đồng” và mỗi m<sup>2</sup> tại đường N là “3.500.000 đồng + b đồng” trong đó “a đồng” và “b đồng” là tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước và số tiền này được Công ty phát triển nhà nộp bằng 5.280.000 đồng/m<sup>2</sup> đất ở đường T và 3.168.000 đồng/m<sup>2</sup> đất ở đường N. Từ đó, Công ty Phát triển nhà đã dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Trần Kim D với giá chuyển nhượng đất tại đường T là 10.280.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá đất đường N là 6.668.000 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy, Công ty Phát triển nhà đã thực hiện đúng theo thỏa thuận được ghi nhận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019. Còn đối với bà Trần Kim D cho rằng thỏa thuận giữa bà với Công ty Phát triển nhà thỏa thuận chuyển nhượng đất tại đường T là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và giá đất tại đường N là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> là hoàn toàn không đúng với thỏa thuận ghi nhận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019.

Việc bà Trần Kim D không đồng ý chuyển nhượng đất với giá thỏa thuận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 cụ thể là giá đất tại đường T là 10.280.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá đất tại đường N là 6.668.000 đồng/m<sup>2</sup> mà đề nghị được chuyển nhượng với giá đất tại đường T là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá đất đường N là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> đã cho thấy bà Trần Kim D không còn giữ y việc thỏa thuận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 và bà Trần Kim D với Công ty Phát triển nhà không có ý kiến để thay đổi sự thỏa thuận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Kim D xác định là bà không đồng ý việc Công ty phát triển nhà chuyển nhượng cho bà phần đất mỗi m<sup>2</sup> tại đường T là “5.000.000 đồng + a đồng” và mỗi

m<sup>2</sup> tại đường N là “3.500.000 đồng + b đồng” trong đó “a đồng” và “b đồng” là tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước và không thỏa thuận thực hiện tiếp trên cả diện tích của phần đất còn lại mà Công ty Phát triển nhà chưa được cấp Quyền sử dụng đối với diện tích 1.824m<sup>2</sup> cũng như việc bà không đồng ý với thỏa thuận trên nên bà có ghi nhận ý kiến của bà là thực hiện theo thỏa thuận tại Biên bản làm việc số: 11/BB-PTN ngày 16/9/2019. Như vậy, giữa bà Trần Kim D và Công ty Phát triển nhà hoàn toàn không còn giữ y việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.824m<sup>2</sup> tại đường T và đường N. Từ đó, việc Công ty Phát triển nhà yêu cầu hủy nội dung thỏa thuận giữa Công ty phát triển nhà với bà Trần Kim D tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 là có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Kim D về việc buộc Công ty Phát triển nhà tiếp tục thực hiện đầy đủ, đúng và kịp thời nội dung Biên bản thỏa thuận số:15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 trong khi bà Trần Kim D không chấp nhận thực hiện thỏa thuận tại Mục III, tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019. Bên cạnh đó, việc bà Trần Kim D đề nghị được chuyển nhượng với giá đất tại đường T là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá đất đường N là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> được xem là đề nghị mới trong việc giao kết hợp đồng và đề nghị này không được Công ty Phát triển nhà chấp nhận. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Kim D.

[5] Đối với yêu cầu của bà Trần Kim D về việc đất bị thu hồi thực hiện dự án mà chưa được bồi thường xong; giá bồi thường không thỏa đáng...thì đây là những yêu cầu liên quan đến lĩnh vực thu hồi đất, bồi thường, tái định cư về đất bị thu hồi nên không xem xét trong vụ án này mà bà Trần Kim D được quyền yêu cầu đến các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết.

[6] Từ các căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Kim D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 274/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Kim D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định chung.

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

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Trần Kim D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 274/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

2. Áp dụng các Điều 120, 385, 392, 393, 423, 424 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà C. Hủy nội dung thỏa thuận tại mục III tiểu mục 4 của Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà C cam kết chuyển nhượng cho bà Trần Kim D diện tích phần đất 1.824m<sup>2</sup> tại đường T và đường N.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Kim D về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà C tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo Biên bản thỏa thuận số: 15/BB-ĐTPTN ngày 16/12/2019 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim D diện tích 912m<sup>2</sup> đất tại đường T với mức giá 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và diện tích 912m<sup>2</sup> đất tại đường N với mức giá 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Án phí dân sự sơ thẩm bà Trần Kim D phải chịu 600.000 đồng được đối trừ tiền tạm ứng án phí đã dự nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0001284 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, bà Trần Kim D phải tiếp tục nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*). Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0001072 ngày 25/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

3. Án phí dân sự phúc thẩm bà Trần Kim D phải chịu 300.000 đồng được đối trừ tiền tạm ứng án phí đã dự nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0002167 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, nay chuyển thu.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thế Phương**