

**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: 22/2023/DS - PT
Ngày: 03 - 02 - 2023
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: Bà Võ Bích Hải

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Liên;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 03 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 341/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện F, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 363/2022/QĐ - PT ngày 22 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Lư Quốc H, sinh năm 1968; (vắng mặt)

1.2 Ông Ngô Thanh T, sinh năm 1969; (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 31/4 Khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn

2.1 Bà Nguyễn Thị Thúy A;

2.2 Ông Nguyễn Thanh K1, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: ấp D, xã E, huyện F, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Thanh K1: ông Lâm Văn K2, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: số G KDC H đường I, phường T, quận K, thành phố Cần Thơ.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Nguyễn Thanh K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Ngô Thanh T và Bà Lưu Quốc H trình bày: Vào ngày 17/10/2021, ông, bà có lập “Tờ giao ước” với Ông Nguyễn Thanh K1 và Bà Nguyễn Thị Thúy A, nội dung ông bà đồng ý bán cho Ông K, Bà A 03 thửa đất số 728, 729, 698 thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã E, huyện F, thành phố Cần Thơ. Có tổng diện tích là 19.407m², giá là 100.000.000 đồng/công tầm lớn. Bên Ông K đặt cọc trước 50.000.000 đồng, khi nào ra công chứng ký giấy bán xong là bên mua trả đủ tiền. Ngày 18/01/2022, theo thỏa thuận hai bên có liên hệ với Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng với ba thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 1.360.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng phía bị đơn hứa thanh toán đủ số tiền còn lại trong thời hạn 02 ngày. Tuy nhiên, đến nay phía Ông K và Bà A vẫn chưa thanh toán số tiền như đã thỏa thuận. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu “Tờ giao ước” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/10/2021 và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/01/2022 với bên bị đơn. Yêu cầu được công nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng của bị đơn.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thúy A vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Bị đơn Ông Nguyễn Thanh K1 ủy quyền cho ông Lâm Văn K2 trình bày: Vào năm 2021, gia đình Ông K có thuê hơn 19.000m² đất của Ông T, Bà H để canh tác vụ Đông Xuân với giá thuê là 20.000.000 đồng. Sau đó, Ông T và Bà H kêu bán phần đất này nên Ông K và Bà A đồng ý mua. Ngày 17/10/2021, hai bên lập “Tờ giao ước” với nội dung: Bà H, Ông T chuyển nhượng cho vợ chồng Ông K 03 thửa đất số 728, 729, 698, thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã E, huyện F, thành phố Cần Thơ. Có tổng diện tích là 19.407m², giá là 100.000.000 đồng/1.296m². Bên Ông K, Bà A đặt cọc trước 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận hết vụ Đông Xuân sẽ thực hiện việc chuyển nhượng đất, ngoài ra hai bên thống nhất khi ra công chứng bên bán ký giấy tờ bên mua trả tiền. Ngày 18/01/2022, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng số 204 đối với thửa đất 728 tờ bản đồ số 6 diện tích 6.407,0m² với giá 400.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng số 205 đối với thửa đất 729 tờ bản đồ số 6 diện tích 6.500m² với giá 455.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng số 206 đối với thửa đất 689 tờ bản đồ số 6 diện tích 6.500m² với giá 455.000.000 đồng. Ông K đã giao đủ tiền ghi trong hợp đồng cho Ông T, Bà H là 1.360.000.000 đồng, cộng với 50.000.000 đồng tiền đặt cọc bên Ông K đã giao cho bên nguyên đơn 1.410.000.000 đồng. Nếu tính giá chuyển nhượng theo công tầm 3m là 1.472.900.000 đồng thì bên Ông K còn thiếu nguyên đơn 62.900.000 đồng, số tiền này sẽ được thanh toán khi làm thủ tục ở Văn phòng một cửa huyện F. Sau khi ký hợp đồng xong các bên đến Ủy ban nhân dân huyện F để làm thủ tục sang tên thì bộ phận một cửa yêu cầu phải đo đạc lại diện tích thực địa chỉnh lý hình thể mới làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, Ông T nói có quen

nhờ làm thủ tục sang tên mà không phải đo đạc và yêu cầu Ông K đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó về sau Ông K nhiều lần yêu cầu Ông T làm thủ tục sang tên thì Ông T buộc Ông K phải thanh toán số tiền còn lại, Ông K chỉ đồng ý thanh toán số tiền còn lại sau khi chỉnh lý sang tên ở bộ phận một cửa. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy tờ giao ước thì bị đơn cũng đồng ý. Hợp đồng bị hủy do lỗi của nguyên đơn nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền cọc và số tiền đã thanh toán gồm: 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền đã thanh toán mua đất 1.460.000.000 đồng. Tổng số tiền mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 1.560.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 101/2022/DSST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện F, thành phố Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Ngô Thanh T và Bà Lư Quốc H.
2. Hủy “Tờ giao ước” lập ngày 17/10/2021 giữa Ông Ngô Thanh T, Bà Lư Quốc H và Ông Nguyễn Thanh K1, Bà Nguyễn Thị Thúy A.
3. Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 204, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 205, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 206 cùng ngày 18/01/2022 giữa Ông Ngô Thanh T, Bà Lư Quốc H và Ông Nguyễn Thanh K1.
4. Ông Ngô Thanh T và Bà Lư Quốc H được giữ số tiền 50.000.000 đồng là tiền cọc chuyển nhượng đất của Ông Nguyễn Thanh K1 và Bà Nguyễn Thị Thúy A đã giao mà không phải trả lại.

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

Ngày 15/9/2022, bị đơn Ông Nguyễn Thanh K1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị giải quyết bác yêu cầu mất cọc của nguyên đơn; chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc nguyên đơn hoàn trả số tiền cọc, phạt cọc, tiền thanh toán mua đất, tổng số tiền là 1.510.000.000 đồng cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn Ông Ngô Thanh T trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn kháng cáo nhưng lời trình bày về việc giao nhận tiền là không thống nhất, tại cấp sơ thẩm bị đơn nói giao tại phòng công chứng, tại cấp phúc thẩm bị đơn nói giao tại quán cà phê nhưng thực tế sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng phía bị đơn không trả tiền mà buộc ra Bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện F mới trả tiền. Nhưng sau một ngày đến Bộ phận một cửa không nhận Hồ sơ nên đi về, phía nguyên đơn chưa nhận tiền của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và buộc bị đơn phải giao trả lại tổng diện tích 19.407m², của thửa đất số 728, 729, 698, thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã E, huyện F, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Lâm Văn K2 trình bày: Bị đơn đồng ý hủy “Tờ giao ước” và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn. Bị đơn đề nghị xem xét, tuy phía bị đơn không có biên nhận về số tiền đã đưa cho nguyên đơn nhưng việc giao nhận tiền đã được hai bên thỏa thuận trong “Tờ giao ước” viết tay ngày 17/10/2021, khi ra công chứng bên bán ký giấy xong là bên mua giao đủ tiền; trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2022, các bên cũng thỏa thuận thanh toán tiền ngay sau khi ký hợp đồng. Do vậy, việc thanh toán tiền này các bên đã thỏa thuận là trả ngay khi ký hợp đồng nên phía bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 1.410.000 đồng, nếu bị đơn không giao tiền thì phía nguyên đơn không giao đất cho bị đơn canh tác và không đến Bộ phận một cửa để làm thủ tục sang tên. Đồng thời, theo tài liệu bị đơn cung cấp thì tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa các bên, gia đình của bị đơn có nguồn tiền từ nước ngoài gửi về cho bà Lý Tuyết H2 mẹ của bị đơn để mua đất. Phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đòi với yêu cầu xem xét phạt cọc, nay phía bị đơn rút yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu này và đề nghị xem xét chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2022, tài sản của ai trả lại cho người đó.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa Bản án sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện F, thành phố Cần Thơ, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn hủy “Tờ giao ước” và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Thanh K1 trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo đầy đủ nên được xem xét theo quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong tờ giao ước nên yêu cầu hủy tờ giao ước, hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký với bị đơn, yêu cầu xử lý tiền đặt cọc. Bị đơn cho rằng hợp đồng không thực hiện được do lỗi của nguyên đơn nên yêu cầu trả lại tiền đã đưa trước cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị giải quyết bác yêu cầu mất cọc của nguyên đơn; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc nguyên đơn hoàn trả số tiền cọc, phạt cọc, tiền thanh toán mua đất, tổng số tiền là 1.510.000.000 đồng cho bị đơn. Nhận thấy:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và lời thừa nhận của các bên xác định vào ngày 17/10/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua việc xác lập “Tờ giao ước” viết tay, thể hiện nội dung nguyên đơn Ông Ngô Thanh T, Bà Lư Quốc H chuyển nhượng cho bị đơn Ông Nguyễn Thanh K1, Bà Nguyễn Thị Thúy A 03 thửa đất số 728, 729, 698, thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp D, xã E, huyện F, thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích là 19.407m², giá là 100.000.000 đồng/công tầm lớn, bên mua đặt cọc trước 50.000.000 đồng, các bên thỏa thuận *“Về phần giấy tờ 2 bên thống nhất khi ra công chứng bên bán ký giấy xong là bên mua trông đủ tiền”*. Vào ngày 18/01/2022, hai bên đến Văn phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 204 đối với thửa đất 728, diện tích 6.407,0m² với giá 400.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng số 205 đối với thửa đất 729, diện tích 6.500m² với giá 455.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng số 206 đối với thửa đất 689, diện tích 6.500m² với giá 455.000.000 đồng; tổng số tiền là 1.410.000.000 đồng. Việc giao kết hợp đồng được lập thành văn bản về hình thức, nội dung tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 386, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phát sinh tranh chấp nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy tờ giao ước và các hợp đồng chuyển nhượng đã ký với bị đơn, yêu cầu được nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng của bị đơn. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm tại tờ tự khai ngày 05/7/2022, bị đơn có ghi ý kiến là *“phía bị đơn đồng ý hủy tờ giao ước, hủy hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 689, 728, 729 và 609”*. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy *“tờ giao ước, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 689, 728, 729”* nên cấp sơ thẩm ghi nhận ý chí của các bên là có cơ sở.

[4] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất 689, 728, 729, bị đơn cho rằng đã đưa đủ tiền mua đất cho nguyên đơn với tổng số tiền là 1.510.000.000 đồng (gồm cả 50.000.000 đồng tiền cọc theo “tờ giao ước”), về việc giao số tiền 1.360.000.000 đồng được thực hiện ngay sau khi hai bên ký các hợp đồng chuyển nhượng và nêu lý do cho việc không đưa thêm tiền mua đất còn lại cho nguyên đơn là do hồ sơ sang tên bị vướng tại bộ phận một cửa, khi nào chỉnh lý sang tên xong thì mới đồng ý thanh toán số tiền còn lại. Nguyên đơn cho rằng ngoài số tiền đặt cọc thì nguyên đơn chưa nhận được số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 03 thửa đất như đã thỏa thuận. Xét lời trình bày của các bên và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tại “tờ giao ước” các bên thỏa thuận *“Về phần giấy tờ 2 bên thống nhất khi ra công chứng bên bán ký giấy xong là bên mua trông đủ tiền”* và tại mục 2 Điều 2 trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán có ghi *“Phương thức thanh toán: thanh toán một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Bên B thanh toán cho bên A ngay khi ký hợp đồng này”*, theo nội dung này bên bị đơn

phải thanh toán cho nguyên đơn sau khi ký hợp đồng xong. Tuy nhiên tại mục 3 Điều 2 của hợp đồng có ghi “ *Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên*”. Tại Biên bản hòa giải ngày 20/3/2022, của Ủy ban nhân dân xã E, Ông K yêu cầu nguyên đơn đến phòng công chứng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sẽ chồng đủ tiền; mẹ của bị đơn bà Lý Tuyết H2 yêu cầu nguyên đơn đem đủ giấy tờ có liên quan đến Văn phòng công chứng thì bị đơn sẽ giao đủ tiền theo hợp đồng. Từ đó cho thấy, nếu Ông K đã giao tiền thì không thể tại phiên hòa giải lại chấp nhận tiếp việc trả tiền cho nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn cho rằng đã thanh toán tiền cho nguyên đơn ngay tại phòng công chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng đã thanh toán ngoài phòng công chứng tại quán cà phê cạnh văn phòng công chứng, xét lời khai về địa điểm giao nhận tiền của bị đơn có mâu thuẫn. Phía nguyên đơn không thừa nhận đã nhận số tiền 1.360.000 đồng mà phía bị đơn nêu. Do đó, đủ cơ sở xác định thời điểm giao kết hợp đồng tại văn phòng công chứng thì các bên không thực hiện việc giao nhận tiền. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp chứng cứ là chứng từ giao dịch tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thời gian từ ngày 09/8/2016 đến ngày 27/4/2022, nội dung người hưởng thụ số tiền chuyển khoản từ nước ngoài về là bà Lý Tuyết H2 mẹ ruột của bị đơn để chứng minh rằng thời điểm chuyển nhượng đất của nguyên đơn thì gia đình bị đơn có nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên qua xem xét chứng cứ này không có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Nhận thấy, nghĩa vụ chứng minh về việc đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 03 thửa đất 689, 728, 729 là thuộc về bị đơn nhưng bị đơn chỉ trình bày mà không cung cấp được chứng cứ đã đưa cho nguyên đơn số tiền 1.360.000.000 đồng (ngoài số tiền cọc đưa trước là 50.000.000 đồng) và cũng không chứng minh được giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận lại về phương thức thanh toán nếu hồ sơ sang tên gặp trở ngại. Từ các điều trên cho thấy, bị đơn đã vi phạm sự thỏa thuận của các bên về nghĩa vụ thanh toán khi giao dịch hợp đồng nên hợp đồng không thể thực hiện được. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả lại tiền mua đất, tổng số tiền là 1.510.000.000 đồng cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Căn cứ hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003; khoản 1 và 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với việc thỏa thuận đặt cọc 50.000.000 đồng theo nội dung “tờ giao ước”, giữa các bên là để đảm bảo cho việc đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên thực tế các bên đã hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xem như số tiền đặt cọc đã đảm bảo xong việc thực hiện ký kết hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 50.000.000 đồng số tiền đặt cọc, phía bị đơn đồng ý rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường tiền phạt cọc 50.000.000 đồng. Xét đây là ý chí tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Tại phiên tòa nguyên đơn có yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất đã giao dịch với bị đơn. Nhận thấy, trong nội dung của “Tờ giao ước” có ghi nội dung “*đã nhận hai mươi triệu đồng tiền thuê đất có*

chữ ký và ghi Ngô Thanh T". Theo lời khai của các đương sự tại phiên tòa, thì trước đây nguyên đơn có cho bị đơn thuê canh tác ba thửa đất nêu trên, tiền thuê mỗi vụ là 20.000.000 đồng. Do các bên thống nhất hủy tờ giao ước và không có ý kiến hay yêu cầu gì với nội dung này nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này, đồng thời tách ra nếu có phát sinh tranh chấp liên quan đến nội dung này thì được giải quyết theo quy định pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo nên xem như chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm. Nay nguyên đơn đề nghị xem xét giải quyết là không có cơ sở nên phần nội dung này vẫn giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Thanh K1.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Ngô Thanh T, Bà Lư Quốc H đối với bị đơn Ông Nguyễn Thanh K1, Bà Nguyễn Thị Thúy A.

2. Hủy “Tờ giao ước” lập ngày 17/10/2021 giữa Ông Ngô Thanh T, Bà Lư Quốc H và Ông Nguyễn Thanh K1, Bà Nguyễn Thị Thúy A.

3. Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 204, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 205, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 206 cùng ngày 18/01/2022 giữa Ông Ngô Thanh T, Bà Lư Quốc H và Ông Nguyễn Thanh K1.

4. Ông Ngô Thanh T và Bà Lư Quốc H trả lại cho Ông Nguyễn Thanh K1 và Bà Nguyễn Thị Thúy A số tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

5. Đình chỉ giải quyết xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Thanh K1 đối với nguyên đơn Ông Ngô Thanh T, Bà Lư Quốc H

về việc buộc Ông T, Bà H bồi thường tiền phạt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Do Ông K rút yêu cầu kháng cáo.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành khoản tiền phải thi hành án thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Thanh T, Bà Lư Quốc H phải chịu 2.500.000 đồng, số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.825.000 đồng theo biên lai thu số 0005372 ngày 28/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện F, số tiền còn lại nguyên đơn phải tiếp tục nộp.

6.2 Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh K1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005618 ngày 27/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện F, 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, 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 yêu cầu 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:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện F;
- Chi cục THADS huyện F;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Bích Hải