

**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: 31/2023/DSPT

Ngày: 09 - 02 -2023

V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và yêu cầu hủy 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 Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Liên;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký 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: Bà Nguyễn Thị Thủy
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 374/2022/TLPT- DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp “ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận A bị nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ1 kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh Đ1 sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số 10, tổ B, ấp C, xã D, huyện E, Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh TR sinh năm 1958; địa chỉ: Số 10, tổ B, ấp C, xã D, huyện E, Vĩnh Long.(Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2020) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1990– thuộc Công ty Luật TNHH MTV KL; địa chỉ: 194 F, phường G, quận H, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thành TH sinh năm 1977;

Địa chỉ: 359/26A, I, phường J, quận A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ2 sinh năm 1994; (có mặt)

Địa chỉ: 80, K, phường L, quận A, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2020).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Trần Tấn S sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà A 20/2, khu phố M, phường N, quận O, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Nguyễn Việt H sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 177/1, Khóm P, phường Q, thành phố R, tỉnh Bạc Liêu.

3.3 Ông Lê Chí L2 sinh năm 1985 (đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: A4.39, đường số A, KDC B, khu vực C, phường D, quận E, thành phố Cần Thơ.

3.4 Văn phòng công chứng NTĐ;

Địa chỉ: 146G, F, phường G, quận A, thành phố Cần Thơ. (có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn Đ2 (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/02/2020, nguyên đơn Ông Đ1 có ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng HVT với Ông TH đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ 20, diện tích 24.00m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại I, khu vực III, phường H, quận A, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã giao tiền cọc 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 950.000.000 đồng hẹn tới ngày 25/3/2020 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn sẽ giao đủ. Ngày 25/3/2020 nguyên đơn có mang đến 300.000.000 đồng để giao cho Ông TH và hẹn qua hết mùa dịch bệnh Covid -19 sẽ trả tiếp số tiền còn lại cho Ông TH nhưng Ông TH không đồng ý, không chịu thỏa thuận với nguyên đơn Ông Đ1.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn cho nguyên đơn gia hạn khi qua hết dịch bệnh nguyên đơn sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 466, tờ bản đồ 20, diện tích 24.00m², loại đất ở đô thị. Đất tọa lạc tại I, khu vực III, phường H, quận A, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn sẽ giao đủ tiền còn lại 950.000.000 đồng.

Tòa án đang giải quyết vụ án liên quan phần đất này nhưng Ông TH lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Lê Chí L2 là không đúng pháp luật. Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo Điều 8 của hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2020 để giải quyết vụ việc. Từ thời điểm nguyên đơn đề nghị trả

cho Ông TH 300.000.000 đồng đến nay do hai bên không thỏa thuận được nên nguyên đơn không giao phần tiền nào cho Ông TH, chờ Tòa án giải quyết.

Ngày 20/01/2021, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NTĐ công chứng số 4286, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 giữa Ông TH và Ông Lê Chí L2.

Ngày 15/5/2021, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Ông Trần Tấn S và bà Trần Việt H. Nguyên đơn xác định khởi kiện bị đơn là Ông Nguyễn Thành TH vì Ông TH là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền với nguyên đơn.

Đại diện bị đơn trình bày:

Ông TH và nguyên đơn Ông Đ1 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2020 đối với thửa đất 466, tờ bản đồ 20, diện tích 24.00m², loại đất ở đô thị với giá 1.050.000.000 đồng. Đặt cọc tại Văn phòng công chứng HVT là 100.000.000 đồng, hạn đến ngày 25/3/2020 ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán dứt điểm số tiền 950.000.000 đồng. Sau đó nguyên đơn xin gia hạn 03 tháng ra công chứng để chuyển nhượng và thanh toán đủ lý do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên ở Đức không chuyển tiền về được. Với yêu cầu của Ông TR thì Ông TH không chấp nhận vì Ông TH đang cần tiền cho công việc làm ăn nên Ông TH cho gian hạn 02 tuần và đến ngày 25/3/2020 đưa cho Ông TH 300.000.000 đồng để Ông TH thu xếp công việc nhưng Ông TR hẹn Ông TH 03 ngày sẽ trả lời nhưng đến ngày thứ 2 thì Ông TR điện thoại yêu cầu Ông TH trả tiền đặt cọc nếu không sẽ khởi kiện Ông TH. Trong hợp đồng đặt cọc Ông TR và nguyên đơn Ông Đ1 đã đọc rõ và hiểu rõ trách nhiệm khi đặt cọc. Sau đúng 30 ngày vì Ông TH cần tiền nên bán căn nhà cho người khác với số tiền 960.000.000 đồng, tiền môi giới 15.000.000 đồng. Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2020 đối với thửa đất 466 giữa nguyên đơn Ông Đ1 và Ông TH. Thỏa thuận đến ngày 25/3/2020 ký hợp đồng chuyển nhượng và nguyên đơn Ông Đ1 thanh toán dứt điểm số tiền 950.000.000 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn Ông Đ1 đã không thực hiện đúng cam kết, vi phạm nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nên chịu mất tiền cọc theo quy định pháp luật. Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ1.

Ngày 27/4/2020, Ông TH và Ông L2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng NTĐ. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông TH và Ông L2 thực hiện đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Ông TH không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông TH và Ông L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Chí L2 trình bày:

Ông là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số

466, tờ bản đồ 20, với diện tích 24.00m², loại đất ở đô thị. Đất tọa lạc tại I, khu vực III, P. H, Q. A, TP. Cần Thơ. Khi ông mua đất chủ thửa đất là Ông TH xác định là đất không có tranh chấp, không quy hoạch nên ông đồng ý mua nhà và đất và đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 27/4/2020 tại Văn phòng công chứng NTĐ. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên ngày 08/5/2020. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NTĐ công chứng số 4286, quyền số 01/2020/TP/SCC/HĐGD ngày 27/4/2020. Ông L2 xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng NTĐ trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Ông Trần Tấn S, Bà Nguyễn Việt H có đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Thành TH với bên nhận chuyển nhượng là Ông Lê Chí L2 đã được công chứng viên Văn phòng công chứng NTĐ chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Số công chứng 4286, quyền số 01/2020/TP/SCC/HĐGD ngày 27/4/2020. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đại diện Văn phòng công chứng NTĐ xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án số 150/2022/DS – ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận A đã tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn cho nguyên đơn gia hạn khi qua hết dịch bệnh nguyên đơn sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 466, tờ bản đồ 20, diện tích 24.00m², loại đất ở đô thị. Đất tọa lạc tại I, khu vực III, phường H, quận A, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn sẽ giao đủ tiền còn lại 950.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NTĐ công chứng số 4286, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 giữa Ông TH và Ông Lê Chí L2.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí 40.500.000 đồng (*Bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng*). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.550.000 đồng (*Hai mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 002546 ngày 19/5/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự quận A đã thu. Nguyên đơn phải nộp 19.950.000 đồng (*Mười chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

Nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 003881 ngày 05/4/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự quận A đã thu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự. Bản án nêu trên đã bị nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ1 kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn kiện, người kháng cáo rút một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể:

Theo đơn kháng cáo, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, đại diện yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét về việc tính án phí dân sự của Bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bị đơn và Ông L2 nguyên đơn rút lại yêu cầu này. Ngoài ra nguyên đơn đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn hỗ trợ nguyên đơn số tiền 10.000.000đồng và các bên cam kết sẽ không tranh chấp gì về hợp đồng đặt cọc nữa.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đối với yêu cầu kháng cáo về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với Ông L2 do phía nguyên đơn rút kháng cáo nên bị đơn không có ý kiến. Đối với số tiền nhận cọc 100.000.000đồng do nguyên đơn vi phạm thỏa thuận nên nguyên đơn phải chịu mất cọc, tuy nhiên để kết thúc tranh chấp giữa 02 bên bị đơn sẽ hỗ trợ phía nguyên đơn số tiền 10.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Trong giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về Thụ lý xét xử phúc thẩm (Điều 285); Thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm (Điều 286); Cung cấp tài liệu, chứng cứ (Điều 287); Triệu tập những người tham gia tố tụng (Điều 294).

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng theo thẩm quyền được quy định tại Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn đúng theo quy định tại Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

* Về việc giải quyết vụ án dân sự:

- Về hình thức: Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, có đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem là hợp lệ.

- Về nội dung vụ án nhận thấy: Căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa hôm nay thể hiện vào ngày 24/02/2020 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ1 và bị đơn Ông Nguyễn Thành TH có ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng HVT với Ông TH đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ 20, diện tích 24.00m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại I, khu vực III, phường H, quận A, thành phố cần Thơ với giá 1.050.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao tiền

cọc 100.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại là 950.000.000 đồng hẹn tới ngày 25/3/2020 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn sẽ giao đủ, nhưng đến ngày nguyên đơn cho rằng bị ảnh hưởng dịch bệnh covid nên có đến nhà Ông TH đưa 300.000.000 đồng qua xin khi nào hết dịch tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hiện nay phần đất này Ông TH đã chuyển nhượng cho Ông Lê Chí L2 nên ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NTĐ công chứng số 4286, quyền số 01/2020/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 giữa Ông TH và Ông Lê Chí L2. Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn rút một phần đơn kháng cáo đối với việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông TH và Ông L2. Xét đây là quyền tự định đoạt của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần đại diện nguyên đơn rút yêu cầu.

Đối với việc đại diện nguyên đơn xin nhận lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng phía đại diện bị đơn chỉ thống nhất hỗ trợ lại 10.000.000 đồng, đại diện nguyên đơn đồng ý nhận. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí 40.500.000 đồng và 300.000 đồng là chưa phù hợp theo điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 *"Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch;"* Do đó, trong trường hợp này nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và người thứ ba nên trường hợp này nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hai yêu cầu của mình.

Từ những nhận định như trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu xem xét lại phần án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu buộc Ông Nguyễn Thành TH tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông TH và Ông Lê Chí L2, ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bị đơn cho nguyên đơn với số tiền 10.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm 150/2022/DS-ST ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân quận A thành phố Cần Thơ theo hướng phân tích trên.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tính lại án phí dân sự sơ thẩm: Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung nguyên đơn có 02 yêu cầu khởi kiện, một là yêu cầu bị đơn gia hạn thời gian để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hai là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng NTĐ, số công chứng 4286, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 giữa Ông Nguyễn Thành TH và Ông Lê Chí L2.

Xét thấy, đối với yêu cầu khởi kiện thứ nhất, căn cứ vào các chứng cứ đương sự cung cấp cho thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2020 tại Văn phòng công chứng HVT để đảm bảo thực hiện cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 466, tờ bản đồ số 20, diện tích 24.00m², loại đất ở đô thị. Đất tọa lạc tại đường I, khu vực III, phường H, quận A, thành phố Cần Thơ. Theo nội dung Hợp đồng hai bên thỏa thuận, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn thửa đất nêu trên với giá 1.050.000.000 đồng, tiền đặt cọc 100.000.000 đồng giao nhận ngày 27/02/2020, đến ngày 25/03/2020 nguyên đơn sẽ giao hết số tiền còn lại và hai bên sẽ ký và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Hợp đồng còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên, giải quyết tranh chấp (nếu có) khi không thỏa thuận được. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc có tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn gia hạn thời gian qua hết dịch nguyên đơn sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không có yêu cầu nhận lại tiền đặt cọc. Bị đơn cho rằng do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ giao tiền như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn phải chịu mất cọc và bị đơn cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Ngoài ra, các bên cũng thừa nhận là hai bên chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, xét thấy bản chất tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc, cụ thể là tranh chấp về thời gian thực hiện hợp đồng không phải là tranh chấp về số tiền đặt cọc. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn không phải là một số tiền hoặc không thể xác định được giá trị bằng một số tiền cụ thể nên theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 xác định đây là vụ án dân sự không có giá ngạch, mức án phí là 300.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án dân sự có giá ngạch là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện thứ 2 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 "Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch;" Như vậy, trong trường hợp này nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và người thứ ba nên trường hợp này nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu này là có căn cứ.

Từ những cơ sở trên cho thấy, kháng cáo của nguyên đơn về việc tính lại án phí dân sự sơ thẩm là cơ sở nên chấp nhận một phần.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo về việc gia hạn thời gian để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông TH và Ông L2. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu kháng cáo về việc gia hạn thời gian để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông TH và Ông L2. Xét đây là sự tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Ngoài ra tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đề nghị phía bị đơn cho nhận lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Yêu cầu này của nguyên đơn không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm và bị đơn cũng không đồng ý. Tuy nhiên đại diện của nguyên đơn và đại diện bị đơn có sự thỏa thuận bị đơn hỗ trợ nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng và nguyên đơn, bị đơn cam kết sẽ không tranh chấp gì liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2020 mà các bên ký tại Văn phòng công chứng HVT. Xét thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện và không trái luật của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000976 ngày 06/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận A, thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ1 về việc tính lại án phí dân sự sơ thẩm.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ1 về việc buộc bị đơn gia hạn thời gian để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Thành TH và Ông Lê Chí L2

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm 150/2022/DS – ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Cần Thơ.

2.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bị đơn cho nguyên đơn gia hạn khi qua hết dịch bệnh nguyên đơn sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 466, tờ bản đồ 20, diện tích 24.00m², loại đất ở đô thị. Đất tọa lạc tại I, khu vực III, phường H, quận A, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn sẽ giao đủ tiền còn lại 950.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NTĐ công chứng số 4286, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 giữa Ông TH và Ông Lê Chí L2.

- Ghi nhận bị đơn tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Đồng thời, nguyên đơn, bị đơn cam kết sẽ không tranh chấp gì liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2020 mà các bên ký tại Văn phòng công chứng HVT.

2.2 Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, ông Nguyễn Minh Đ1 phải chịu 600.000đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí Ông Đ1 đã nộp là 20.850.000 đồng (*Hai mươi triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*) theo các biên lai thu số 002546 ngày 19/5/2020 và biên lai thu số 003881 ngày 05/4/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự quận A. Ông Đ1 được nhận lại số tiền 20.250.000đồng (*Hai mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, ông Nguyễn Minh Đ1 không phải chịu. Ông Đ1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0000976 ngày 06/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận A, thành phố Cần Thơ.

Trong 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, 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 TP.Cần Thơ;
- TAND quận A;
- Chi Cục THADS quận A;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan

