

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:316/2019/DS-PT

Ngày: 07/11/2019

V/v tranh chấp “Giao dịch dân sự, hợp
đồng dân sự (đặt cọc và chuyển nhượng
quyền sử dụng đất)”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa Phên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

Bà Trần Thị Thu Hằng

- **Thư ký Phên tòa:** Ông Bùi Lê Lộc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia Phên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 10 và ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 về việc tranh chấp: “Giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 147/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 362/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Lê Văn M, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp B, xã BT, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Võ Thị Ngọc Ch, sinh năm 1962; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã BT, huyện C, tỉnh T.

Theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 4 năm 2018.

- **Bị đơn:**

1. Phạm Văn Ph, sinh năm 1946;

2. Lương Thị Ng, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp B, xã BT, huyện C, tỉnh T..

Đại diện theo ủy quyền: Bùi Thị Thu Tr, sinh năm 1981; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh T.

Theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 10 năm 2019.

3. Phạm Thị Phương T sinh năm 1983; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã BT, huyện C, tỉnh T..

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Phạm Lương Q, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp H, xã D, huyện C, tỉnh T.

2. Phạm Lương Tsinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp B, xã BT, huyện C, tỉnh T..

3. Phạm Thị Phương Tr, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Phường x, thành phố Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q, anh Thiện, chị Tr: Phạm Thị Phương T, sinh năm 1983; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã BT, huyện C, tỉnh T..

- *Người làm chứng:* Phan Văn Ph, sinh năm 1963; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã BT, huyện C, tỉnh T..

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – Phạm Văn Ph và Lương Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn – ông Lê Văn M có người đại diện theo ủy quyền – chị Võ Thị Ngọc Ch trình bày:

Vào ngày 27/7/2017, ông Lê Văn M có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn Ph, bà Lương Thị Ng. Ông Lê Văn M đã đặt cọc cho bà Ng, ông Ph số tiền là 541.400.000 đồng nhưng thực tế bà Ng, ông Ph đã nhận là 521.400.000 đồng, cho lại ông M 20.000.000 đồng, để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M 02 thửa đất:

- Thửa đất số 271, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.590m² đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp Bình Thạnh, xã B, huyện C, tỉnh T.

- Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.790m² đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp Bình Thạnh, xã Bình Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Cả hai thửa đất trên đều do UBND huyện Châu Thành cấp cho bà Lương Thị Ng đại diện hộ đứng tên (Tổng diện tích hai thửa đất là 3.370m²).

Hai bên thỏa thuận: Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 741.400.000 đồng. Khi hai bên thực hiện hợp đồng, làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì sẽ cân trừ số tiền đặt cọc vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn lại 200.000.000 đồng ông Lê Văn M sẽ trả đủ cho ông Ph, bà Ng.

Thời điểm giao kết hợp đồng, ông Ph bà Ng cho biết thành viên trong hộ bà Lương Thị Ng chỉ có 03 thành viên gồm: Ông Phạm Văn Ph, bà Lương Thị Ng và chị Phạm Thị Phương T. Do đó, khi hai bên làm giấy thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) trong đó có nội dung thỏa thuận đặt cọc và phạt cọc nếu vi phạm hợp đồng. Ông Ph, bà Ng cam kết tạo mọi điều kiện để thực hiện hợp đồng. Bà Ng, ông Ph

cùng ký tên vào giấy viết tay ngày 27/7/2017 tại nhà của ông Ph, lúc đó chị T có mặt ở nhà nhưng do bà Ng đem vào nhà sau cho chị T ký tên. Sau khi thấy có chữ ký của chị T thì ông M mới giao tiền đặt cọc cho ông Ph, bà Ng trực tiếp nhận 521.400.000 đồng, có ông Phan Văn Ph chứng kiến. Ông Ph, bà Ng giao hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên cho ông Lê Văn M quản lý và thỏa thuận đến ngày 07/8/2017 ông Lê Văn M được sử dụng toàn bộ diện tích hai thửa đất. Ông bà cam kết sẽ đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M.

Sau đó, ông M mượn giấy tờ hộ khẩu bản chính từ ông Ph, bà Ng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc đó địa chính xã mới cho biết thành viên trong hộ bà Ng còn có 03 người con nữa nhưng hiện Phạm Lương Thiện, Phạm Lương Q và Phạm Thị Phương Tr đã cắt sổ hộ khẩu chuyển đến nơi khác.

Ông Lê Văn M yêu cầu các thành viên trong hộ bà Ng, ông Ph ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật thì phía bà Ng, ông Ph không thực hiện, cho rằng các con ông không đồng ý. Khi ông M vào canh tác hai thửa đất khoảng 10 ngày thì chị T ngăn cản không cho ông M sử dụng hai thửa đất, cho rằng đất chung của hộ gia đình nên phát sinh tranh chấp.

Ông Lê Văn M khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Ph, bà Lương Thị Ng và các thành viên trong hộ phải thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Lê Văn M như đã cam kết. Nếu không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn M thì ông Ph và bà Ng phải trả tiền đặt cọc là 541.400.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 541.400.000 đồng, tổng cộng là 1.082.800.000 đồng (M tỷ không trăm tám mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng). Yêu cầu trả M lần Ngy khi án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy ông Ph và bà Ng không có T chí thực hiện hợp đồng cũng như không có trách nhiệm để thuyết phục các thành viên trong hộ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc. Do đó ông Lê Văn M thay đổi yêu cầu, buộc ông Ph và bà Ng phải trả tiền đặt cọc là 521.400.000 đồng (số tiền thực tế ông Ph, bà Ng đã nhận) và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 521.400.000 đồng, tổng cộng là 1.042.800.000 đồng (M tỷ không trăm bốn mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng). Yêu cầu trả M lần Ngy khi án có hiệu lực pháp luật. Khi nào phía ông Ph, bà Ng trả đủ số tiền 1.042.800.000 đồng cho ông M. Ông M sẽ giao trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph, bà Ng.

Bị đơn – ông Phạm Văn Ph và bà Lương Thị Ng trình bày:

Bà Lương Thị Ng, ông Phạm Văn Ph thừa nhận ngày 27/7/2017 ông bà có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn M thửa đất số 271 và 272, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, diện tích 3.370m², tọa lạc tại ấp Bình Thạnh, xã Bình Trung, huyện C, tỉnh Tvới giá chuyển nhượng là 741.400.000 đồng. Ông Ph, bà Ng có nhận của ông Lê Văn M số tiền 521.400.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng trong hợp đồng sang nhượng đất viết tay ghi số tiền 541.400.000 đồng là tiền đặt cọc. Ông Ph, bà Ng trực tiếp thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận số tiền 521.400.000 đồng của ông Lê Văn M các con ông không biết. Lúc lập hợp đồng trong hộ gồm có 03 thành viên là ông Ph, bà Ng và chị Phương T nhưng thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 06 thành viên gồm ông Phạm Văn Ph, bà Lương Thị Ng, chị Phạm Thị Phương Tr, chị Phạm Thị Phương T, anh Phạm Lương Q và anh Phạm Lương Thiện. Nay các thành viên trong hộ ông Ph, bà Ng không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do quyền sử dụng hai thửa đất là của hộ gia đình 06

thành viên nên ông Ph, bà Ng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 cho ông Lê Văn M được.

Ông Phạm Văn Ph, bà Lương Thị Ng đồng ý trả lại số tiền 521.400.000 đồng đã nhận cho ông Lê Văn M và tiền lãi theo mức lãi suất pháp luật quy định, không đồng ý trả số tiền phạt cọc như ông M yêu cầu.

Yêu cầu ông Lê Văn M giao trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lương Thị Ng .

Về tài sản, cây trồng trên đất của hai thửa đất tranh chấp ông Ph, bà Ng không có tranh chấp.

Bị đơn – chị Phạm Thị Phương T trình bày:

Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cha mẹ chị là ông Ph, bà Ng tự thỏa thuận với ông M không có bàn bạc, thỏa thuận với các thành viên trong hộ. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/7/2017 không phải chữ ký của chị và chị cũng không biết cụ thể nội dung thỏa thuận giữa hai bên là như thế nào. Việc giao nhận tiền giữa ông M và ông Ph, bà Ng chị không biết. Do đó, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà Ng và ông M lập ngày 27/7/2017 và buộc ông Lê Văn M giao trả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lương Thị Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Phạm Lương Thiện, anh Phạm Lương Q, chị Phạm Thị Phương Tr cùng ủy quyền cho chị Phạm Thị Phương T trình bày:

Bà Ng, ông Ph thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, chị Q, chị Tr và anh Tlà thành viên trong hộ gia đình không hay biết nên các anh chị không đồng ý việc chuyển nhượng này. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà Ng và ông M lập ngày 27/7/2017. Buộc ông Lê Văn M giao trả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lương Thị Ng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 147/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tđã căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 92, Điều 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3, Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 364, Điều 425, Điều 427, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M.

- Buộc ông Phạm Văn Ph và bà Lương Thị Ng phải liên đới trả cho ông Lê Văn M số tiền đặt cọc là 521.400.000 đồng và 521.400.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 1.042.800.000 đồng (M tỷ không trăm bốn mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị Phương T, Phạm Lương Q, Phạm Lương Thiện, Phạm Thị Phương Tr.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M và ông Phạm Văn Ph, bà Lương Thị Ng xác lập ngày 27/7/2017 đối với quyền sử dụng hai thửa

đất 271, 272 diện tích 3.370m², đất tại ấp Bình Thạnh, xã Bình Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Lê Văn M giao trả lại cho hộ bà Lương Thị Ng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00111 ngày 08/9/2005 và số H00110 ngày 08/9/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho hộ bà Lương Thị Ng đứng tên, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 19 tháng 6 năm 2019, ông Phạm Văn Ph và bà Lương Thị Ng có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm.

Tại Phên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật và tuân thủ đúng nội qui phòng xử án. Về thủ tục tố tụng và nội dung của bản án sơ thẩm: Về hình thức và nội dung đơn kháng cáo là phù hợp nên được xem xét; Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật, người kháng cáo không nộp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh nên 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 bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phên tòa, kháng cáo của ông Phạm Văn Ph và bà Lương Thị Ng, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại Phên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” là có căn cứ, đúng qui định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn cùng trình bày thống nhất, vào ngày 27/7/2017, ông Lê Văn M có lập giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất với ông Phạm Văn Ph, bà Lương Thị Ng, cụ thể như sau :

- Thừa đất số 271, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.590m² đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp Bình Thạnh, xã B, huyện C, tỉnh T.

- Thừa đất số 272, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.790m² đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp Bình Thạnh, xã Bình Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Cả hai thửa đất trên đều do UBND huyện Châu Thành cấp cho bà Lương Thị Ng đại diện hộ đứng tên (Tổng diện tích hai thửa đất là 3.370m²).

Trị giá hai thửa đất nêu trên là 741.400.000 đồng, Ngay khi lập xong giấy tay chuyển nhượng đất thì ông M có giao ông Ph, bà Ng số tiền 521.400.000 đồng nhưng giấy tay thỏa thuận ghi là 541.400.000 đồng, trong đó có 20.000.000 đồng ông Ph, bà Ng thống nhất bớt cho ông M để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến khi ông M

yêu cầu bà Ng, ông Ph làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng 02 thửa đất thì các con của bà Ng, ông Ph bao gồm Phạm Thị Phương T, Phạm Lương Q, Phạm Lương Tvà Phạm Thị Phương Tr không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M và cho rằng đây là tài sản chung của hộ gia đình, nên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Ông Ph, bà Ng chỉ đồng ý trả cho ông M số tiền 541.400.000 đồng, ghi nhận việc ông M không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn với số tiền 541.400.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ vào tờ giấy tay hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 27 tháng 7 năm 2017 thì thấy rằng, hai bên cùng thừa nhận thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 271, thửa đất số 272 với giá tiền là 741.400.000 đồng, bên ông M đã đưa cho ông Ph bà Ng số tiền 521.400.000 đồng được các bên đương sự thừa nhận. Ông M thì cho rằng đây là tiền đưa cọc, còn ông Ph, bà Ng thì không thừa nhận tiền đưa cọc mà cho rằng tiền mua bán đất đưa trước. Xét thấy, lời trình bày của ông Ph, bà Ng là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, tại tờ hợp đồng sang nhượng đất đã thể hiện rõ tại khoản 3 là ông M có đưa số tiền 541.400.000đ (nhưng thực tế đưa 521.400.000 đồng, có 20.000.000 đồng bị đơn đồng ý bớt) và ghi rõ số tiền này là tiền cọc. Tại khoản 9 của hợp đồng cũng ghi rõ điều khoản cam kết *“hai bên cam kết thực hiện đúng hợp đồng với các khoản ghi trên, nếu bên mua làm sai sẽ mất tiền cọc là 541.400.000đ. Nếu bên bán làm sai sẽ hoàn trả 2 lần tiền cọc cho bên mua là 1.082.800.000đ”*, hợp đồng này có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Phan Văn Ph. Xét nội dung bản án sơ thẩm xét xử đã buộc ông Ph, bà Ng phải hoàn trả cho ông M số tiền 1.042.800.000đồng; hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M, ông Ph và bà Ng lập ngày 27/7/2017 và buộc ông M giao trả cho bà Ng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00111 ngày 08/9/2005 và số H00110 ngày 08/9/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho hộ bà Lương Thị Ng đứng tên, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật. Bởi lẽ, hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi hoàn toàn thuộc về ông Ph, bà Ng. Bà Ng là người đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất nhưng lại bưng bít thông tin, trách nhiệm cung cấp thông tin tại thời điểm cấp đất năm 2005, trong hộ có bao nhiêu thành viên thuộc nghĩa vụ cung cấp của bà Ng, ông Ph. Nhưng không thông báo rõ cho ông M biết tại thời điểm cấp đất trong hộ bà có bao nhiêu người, đến khi lập thủ tục chuyển nhượng đất theo qui định của pháp luật thì các con bà Ng, ông Ph đứng ra tranh cãi. Tại khoản 7 của hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) cũng nêu rõ *“...Bên bán tạo điều kiện giúp cho bên mua trong việc lập hồ sơ”*., đồng thời thỏa thuận nếu làm sai sẽ hoàn trả 2 lần tiền cọc là 1.082.800.000 đồng. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ph, bà Ng phải hoàn trả cho ông M số tiền 1.042.800.000 đồng là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Quá trình kháng cáo thì người kháng cáo cũng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ph, bà Ng và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 147/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

[4] Xét lời đề nghị của vị Đại diện Viện Kiểm sát tại Phên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Ph, bà Ng thuộc người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm sẽ được hoàn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 3, Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 364, Điều 425, Điều 427, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Ph và bà Lương Thị Ng. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 147/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M.

- Buộc ông Phạm Văn Ph và bà Lương Thị Ng phải liên đới trả cho ông Lê Văn M số tiền đặt cọc là 521.400.000 đồng và 521.400.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 1.042.800.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị Phương T, Phạm Lương Q, Phạm Lương Thiện, Phạm Thị Phương Tr.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn M và ông Phạm Văn Ph, bà Lương Thị Ng xác lập ngày 27/7/2017 đối với quyền sử dụng hai thửa đất 271, 272 diện tích 3.370m², đất tại ấp Bình Thạnh, xã Bình Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Lê Văn M giao trả lại cho hộ bà Lương Thị Ng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00111 ngày 08/9/2005 và số H00110 ngày 08/9/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho hộ bà Lương Thị Ng đứng tên, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật

5. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Phạm Văn Ph và bà Lương Thị Ng. Hoàn lại ông Ph, bà Ng số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009933 ngày 21/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Văn M số tiền 22.230.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 26389 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Hoàn trả lại cho chị Phạm Thị Phương T, Phạm Lương Q, Phạm Lương Thiện, Phạm Thị Phương Tr số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 26458 ngày 19/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án 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 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.

Tuyên án công khai lúc 08 giờ 00 phút, ngày 07 tháng 11 năm 2019.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành, TG;
- CCTHADS huyện Châu Thành, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHÊN TOÀ**

Trần Văn Đạt