TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 121/2021/DS-PT Ngày: 13/4/2021 V/v "Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Ngô Tấn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 18/3 và 13/4/2021, tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 490/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Văn B, sinh năm 1983;
Địa chỉ: Số A, ấp A, xã Tân Mỹ, huyện Lấp Vò - Đồng Tháp.
2. Bị đơn: Anh Nguyễn Minh V, sinh năm 1979;
Địa chỉ: Số A, ấp A, xã Tân Mỹ, huyện Lấp Vò - Đồng Tháp.
Người đại diện theo ủy quyền của anh V: Bà Phan Thị C, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp Tân Thuận A, xã Tân Mỹ, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.
3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
3.1. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984;
3.2. Chị Thạch Thị Thu K, sinh năm 1978;
Cùng địa chỉ: Số C, ấp A, xã Tân Mỹ - Lấp Vò - Đồng Tháp.
3.3. Anh Nguyễn Hoài H, sinh năm 1986;
Địa chỉ: Số A, ấp A, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Minh V là bị đơn của vụ án.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, anh Nguyễn T Anh là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2019, anh B có nhờ người bạn là anh H tìm mua đất dùm, anh H có nghe người khác nói anh V cần bán đất, nên anh B nhờ anh H đứng ra hỏi mua đất của anh V, thì anh V đồng ý bán. Đó là 02 thửa đất: thửa đất số 934, tờ bản đồ 78, do anh V đứng tên, hiện nay đã sang tên cho anh B ngày 07/01/2020, diện tích theo giấy là 2.178,4m2, đo đạc thực tế là 2.178,4m2; Thửa đất số 32, tờ bản đồ 74, diện tích theo giấy là 2126,4m2, đo đạc thực tế là 2.131,3m2, do hộ anh V đứng tên, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/8/2018. 02 bản chính giấy chứng nH quyền sử dụng đất hiện anh B đang giữ.

Anh H và anh V thỏa thuận bán toàn bộ 02 thửa đất trên giá là 1.130.000.000 đồng, không tính ra từng m2 là bao nhiêu tiền. Việc này chỉ có thỏa thuận giữa anh H và anh V. Sau khi thỏa thuận thì anh H và anh V viết tay hợp đồng đặt cọc do anh H viết, chỉ có anh H và anh V ký tên. Tiền đặt cọc là 415.000.000 đồng, đưa đủ tại thời điểm ký đặt cọc. Nhà anh B cách 1 dãy đất của người khác khoảng 20m thì tới miếng đất anh V bán. Nhưng vì bận công việc nên nhờ anh H đứng ra mua bán với anh V. Anh B cũng không gặp anh V để nói cho anh V B là anh B mua. Từ trước đến nay giữa anh B và anh V không mâu thuẫn gì, cũng không qua lại. Anh B có B miếng đất này nên mua. Anh B có B trên thửa đất phía trước có nhà của vợ chồng anh T là em của anh V ở. Nhưng thời điểm anh B mua thì không thấy anh T ở trước đó khoảng 1-2 năm, không thấy về, anh T cất nhà ở trước đó khoảng 4-5 năm. Số tiền cọc mà anh H giao cho anh V là của anh B. Lúc ký hợp đồng thì anh B là bên nH chuyển nhượng, lúc đó anh V B anh B mua, chứ không phải anh H, anh V cũng đồng ý bán. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì địa chính có đến đo đạc. Sau đó sang tên cho anh B thửa phía sau là 934. Còn thửa 32 do anh T tranh cản nên không sang tên được. Xã mời hòa giải, nhưng không ghi biên bản, lúc đó hai bên cũng không thỏa thuận lại. Nay anh B không đồng ý mua số đất còn lại sau khi trừ phần đất mà anh V, anh T chừa lại 1.043,7m2, vì mục đích anh B mua đất là mua trọn 02 thửa để sản xuất kinh doanh, nay anh V chừa lại hơn ½ đất mặt tiền, nên anh B không sử dụng được nên không đồng ý mua.

Nay anh B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất 32 và 934. Anh B sẽ sang tên lại cho anh V thửa 934. Yêu cầu anh V trả tiền cọc là 415.000.000 đồng và phân nữa số tiền phạt cọc là 207.500.000 đồng. Anh B sẽ sang tên lại thửa 934 cho anh V và trả lại anh V bản chính giấy chứng nH quyền sử dụng đất của thửa 32.

Anh B thống nhất kết quả định giá, đo đạc của Tòa án. Bản chính 02 giấy chứng nH quyền sử dụng đất trên do anh B đang giữ.

Biên nH đặt cọc đất ngày 12/12/2019, có ghi nếu ai vi phạm những điều ghi trên sẽ bồi thường gấp đôi hai lần số tiền đã ghi trên. Anh H có thỏa thuận miệng với anh V, vi phạm nghĩa là trường hợp trong vòng 20 ngày anh V phải sang tên cho anh H, nếu không thì phải bồi thường cọc gấp đôi. Anh H có nói lại cho anh B B, anh B cũng đồng ý. Nhưng nay thấy anh V kinh tế khó khăn nên chỉ yêu cầu ½ tiền phạt cọc như hợp đồng.

- Trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh V là bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất trước đây là do của cha mẹ anh V mua của người khác, nhưng để anh V đứng tên, vì anh V chưa có vợ và làm chung lo cho cha mẹ. Trước đây 02 thửa đất trên anh V thế chấp vay tiền ngân hàng. Đến hạn không có tiền trả ngân hàng nên anh V mới kêu bán đất. Anh H mới tìm gặp anh V để hỏi mua, trước đó anh V không B anh H. Anh V và anh H thống nhất bán cho anh H toàn bộ 02 thửa đất trên với giá 1.130.000.000 đồng. Anh H không nói cho anh V B là anh H mua dùm anh B. Anh V và anh H ký hợp đồng đặt cọc, giao trước 415.000.000 đồng để anh V trả nợ ngân hàng, lấy giấy chứng nH quyền sử dụng đất ra. Lấy ra là anh V cho anh H luôn để anh H sang tên. Hợp đồng đặt cọc là do anh H viết tay, anh V có đọc xong, thống nhất nội dung trong hợp đồng đặt cọc rồi anh V mới ký tên.

Sau đó địa chính có đến đo đất để làm thủ tục sang tên cho anh H, lúc này anh V chưa B anh B mua. Giữa anh B và anh V trước đó không mâu thuẫn gì, nhưng ít khi qua lại. Lúc bán đất, anh V có nói cho anh H B có nhà của người em tên T. Anh V bán luôn cả phần anh T cất nhà, nhưng không nói cho anh T. Lúc anh V bán đất thì anh T không còn ở trên đó. Cả gia đình anh T đi làm xa, thỉnh thoảng có về. Anh V nghĩ nếu anh T có về thì ra nhà cha mẹ ruột ở. Lúc anh V bán đất có nói cho mẹ B, thì mẹ cũng đồng ý cho bán hết đất. Sau đó không B sao anh T hay tin, về tranh cản, nên chỉ bán được thửa đất phía sau. Khi xã mời hòa giải có anh T, anh V, không nhớ có anh B, anh H có mặt hay không. Khi anh T gửi đơn ra xã thì anh V mới B anh B mua, không phải anh H, nhưng anh V cũng đồng ý bán cho anh B luôn. Lúc này đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh B rồi, nhưng lúc lên xã ký thì đi với anh H, nên anh V cũng nghĩ là bán đất cho anh H. Đến nay giữa anh B với anh V cũng không thương lượng gì. Anh V có nói với anh T cho anh V bán hết đất nhưng anh T không chịu.

Vào thời điểm cấp đất đến nay hộ khẩu chỉ có mình anh V. Anh V cũng không có vợ, con. Hiện nay đất do anh V canh tác, hiện mùa nước nổi nên không có trồng gì.

Nay anh V không đồng ý theo yêu cầu anh B. Anh V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trừ diện tích của anh T ra là 1.043,7m2, anh V sẽ sang tên phần còn lại cho anh B.

Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì anh V chỉ trả cho anh B tiền cọc là 415.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng quy định từ ngày nH tiền cho đến nay. Yêu cầu anh B sang tên lại thửa 934 cho anh V và trả cho anh V bản chính giấy chứng nH quyền sử dụng đất của thửa 32.

Còn không thì tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trừ phần để lại cho anh T. Anh V bớt cho anh B 300.000.000 đồng. Anh V thống nhất theo kết quả đo đạc, định giá của Tòa án.

Biên nH đặt cọc đất ngày 12/12/2019, có ghi nếu ai vi phạm những điều ghi trên sẽ bồi thường gấp đôi hai lần số tiền đã ghi trên. Anh H có thỏa thuận miệng với anh V, vi phạm nghĩa là trường hợp trong vòng 20 ngày anh V phải sang tên cho anh H, nếu không thì phải bồi thường cọc gấp đôi. Tuy nhiên, nay anh V không đồng ý bồi thường cọc như thỏa thuận vì lúc đó anh V thỏa thuận và bán đất cho anh H, không phải bán cho anh B. Do anh B mua nên không sang tên được, còn nếu anh H mua thì anh T sẽ đồng ý bán đất luôn. Nếu anh B mua đất ngay từ đầu thì anh V sẽ không bán vì có người trả giá cao hơn, còn anh V bán cho anh H là vì anh H dò la tới hỏi mua, chứ giữa anh V và anh H trước đó không quen B gì.

Khi bán đất cho anh H thì anh T không B vì anh V bán lén, có hứa với anh H là khi sang tên cho anh H xong thì anh V sẽ tháo dỡ nhà của anh T để giao đất cho anh H vì lâu rồi anh T không còn ở nữa.

- Trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh H trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của anh B, không ý kiến thêm. Anh H không yêu cầu gì.

Biên nH đặt cọc đất ngày 12/12/2019, có ghi nếu ai vi phạm những điều ghi trên sẽ bồi thường gấp đôi hai lần số tiền đã ghi trên. Anh H có thỏa thuận miệng với anh V, vi phạm nghĩa là trường hợp trong vòng 20 ngày anh V phải sang tên cho anh H, nếu không thì phải bồi thường cọc gấp đôi. Anh H có nói lại cho anh B B.

- Trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh T trình bày: Anh T có nhà và hộ khẩu tại đất tranh chấp, hộ khẩu có vợ anh T tên K và 02 con, đứa lớn học lớp 7 khoảng 12-13 tuổi. Cả nhà anh T đi Bình Dương làm hơn 02 năm nay, thỉnh thoảng có về nhà. Nhà anh T cất khoảng 10 năm nay. Lúc anh V đứng tên đất, anh V chưa có vợ nên để anh V đứng tên luôn. Khi anh V bán đất thì bán luôn phần anh T được sử dụng mà không cho anh T B. Khi anh T được người quen cho hay thì có về tranh cản không cho anh V bán. Nay giữa anh B và anh V tranh chấp, không yêu cầu gì đối với phần đất anh T sử dụng, nên anh T và vợ không yêu cầu gì trong vụ án này. Anh T và anh V sẽ tự thỏa thuận với nhau. Anh T thống nhất theo kết quả đo đạc, định giá của Tòa án. Anh T không đồng ý bán đất cho anh B. Nếu anh H mua thì anh T cũng không đồng ý bán, không sang tên cho anh H, vì phần đất này là phần của anh T.

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 93/2020/DS-ST ngày 29/9/2020,Toà án nhân dân huyện Lấp Vò đã tuyên xử:

1. Chấp nH toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn B.

Buộc anh Nguyễn Minh V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn B số tiền đặt cọc là 415.000.000 đồng (Bốn trăm mười lăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 207.500.000 đồng (Hai trăm lẻ bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 622.500.000 đồng (Sáu trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hanh án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất số 32, tờ bản đồ 74, diện tích 2.126,4m^2, ký kết ngày 13/12/2019 và thửa đất số 934, tờ bản đồ số 78, diện tích 2.178,4m^2, ký kết 13/12/2019 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Minh V với bên nH chuyển nhượng Phạm Văn B.

3. Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp điều chỉnh biến động giấy chứng nH quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

4. Buộc anh Phạm Văn B có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Minh V bản chính giấy chứng nH quyền sử dụng đất, số bìa CM 769466, số vào sổ GCN CS08016, thửa đất số 32, tờ bản đồ 74, do hộ Nguyễn Minh V đứng tên quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/8/2018.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2020 và sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 24/8/2020 kèm theo)

5. Về án phí:

- Buộc anh Nguyễn Minh V phải nộp 28.900.000 đồng (Hai mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự.

- Anh Phạm Văn B được nH lại 15.450.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số BH/2018/0009203 ngày 13/02/2020 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ngày 29/9/2020 theo biên lai số BI/2019/0009568 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản :

Buộc anh Nguyễn Minh V phải chịu 7.386.000 đồng (Bảy triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng). Số tiền này anh B đã tạm nộp đủ, chi xong, nên buộc anh V có nghĩa vụ trả lại cho anh B là 7.386.000 đồng (Bảy triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

- Ngày 07/10/2020, anh Nguyễn Minh V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số 93/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 và yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm số 93/2020/DS-ST, ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có thay đổi nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án xem xét cho bị đơn trả số tiền vốn gốc là 415.000.000 đồng và đồng ý trả lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Minh V là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nH kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NH ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Minh V, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 12/12/2019, anh V ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H, nội dung anh V chuyển nhượng cho anh H 02 thửa đất gồm thửa số 934, tờ bản đồ 78, diện tích theo giấy là 2.178,4m^2, đo đạc thực tế là 2.178,4m^2 và thửa số 32, tờ bản đồ 74, diện tích theo giấy là 2.126,4m^2, đo đạc thực tế là 2.131,3m^2, do anh V đứng tên quyền sử dụng. Anh B và H đều trình bày là anh H chỉ thỏa thuận, giao dịch chuyển nhượng thay cho anh B và anh H có nói với anh V điều này; mặc dù trong hợp đồng đặt cọc ghi tên bên giao tiền cọc, tức bên nH chuyển nhượng là anh H, nhưng chỉ sau đó một ngày (ngày 13/12/2019), anh V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật thì ký kết với anh B và cho đến khi anh B được cấp giấy chứng nH quyền sử dụng đất cũng như cho đến khi phát sinh tranh chấp thì anh V cũng không có gặp bàn bạc hay thỏa thuận gì với anh B, chứng tỏ anh V đã B, đồng ý và có ý chí chuyển nhượng cho anh B như phía anh B, anh H trình bày, nên việc anh V nại ra rằng đến khi anh T về ngăn cản, tranh chấp và khi ra xã hòa giải thì anh mới B là anh B mới là người nH chuyển nhượng đất là không có cơ sở, và vì vậy không có căn cứ để chấp nH lời khai nại của anh V cũng như đại diện hợp pháp của anh V cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 đất này là giữa anh V với anh H nên chỉ có trách nhiệm với anh Hậu, không đồng ý việc bồi thường theo yêu cầu của anh B.

Mặt khác, về lỗi để hợp đồng chuyển nhượng không tiếp tục được là do việc anh V khi thỏa thuận chuyển nhượng cho rằng chuyển nhượng được toàn bộ diện tích 02 thửa đất trên, còn đối với căn nhà của anh T thì anh V cho rằng anh T đã không còn sử dụng và cam kết sẽ tháo dỡ, giao đủ diện tích đất; nội dung và cam kết trên của anh V làm cho phía anh H, tức anh B tin tưởng và đồng ý giao kết hợp đồng, nhưng sau đó thì anh T về ngăn cản và phát sinh tranh chấp; khi thỏa thuận ban đầu là chuyển nhượng 02 thửa đất, nhưng nay anh V yêu cầu chừa lại cho anh T 1.043,7m^2 thuộc một phần thửa 32, anh B không đồng ý, nên hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất có căn nhà của anh T không tiếp tục thực hiện được, là lỗi của phía anh V, như xác định của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng.

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bên có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc; theo hợp đồng đặt cọc cũng như thực tế thì phía anh B đã giao cho anh V 415.000.000 đồng tiền cọc, như vậy đáng lẽ anh V phải có nghĩa vụ bồi thường cho anh B đúng bằng số tiền cọc là 415.000.000 đồng cùng với số tiền cọc phải trả lại là 415.000.000 đồng, tổng cộng là 830.000.000 đồng, nhưng theo yêu cầu khởi kiện, anh B chỉ yêu cầu anh V phải bồi thường 205.000.000 đồng và 415.000.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng phải trả lại, tổng cộng là 620.000.000 đồng, là đã có lợi cho anh V, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nH toàn bộ yêu cầu của anh B là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà C người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Xét tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nH kháng cáo của anh Nguyễn Minh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nH định của Hội đồng xét xử, nên chấp nH.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do y án sơ thẩm nên anh V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các phần 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:

Căn cứ khoản 1, Điều 148 và khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
Căn cứ vào Điều 328, Điều 365 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Không chấp nH kháng cáo của anh Nguyễn Minh V.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 93/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò.

1. Chấp nH toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn B.

Buộc anh Nguyễn Minh V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn B số tiền đặt cọc là 415.000.000 đồng (Bốn trăm mười lăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 207.500.000 đồng (Hai trăm lẻ bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 622.500.000 đồng (Sáu trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hanh án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất số 32, tờ bản đồ 74, diện tích 2.126,4m^2, ký kết ngày 13/12/2019 và thửa đất số 934, tờ bản đồ số 78, diện tích 2.178,4m^2, ký kết 13/12/2019 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Minh V với bên nH chuyển nhượng Phạm Văn B.

Anh Nguyễn Minh V có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nH quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 934, tờ bản đồ số 78, diện tích 2178,4m^2 đất tọa lạc tại ấp Tân Thuận A, xã Tân Mỹ, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp; từ anh Phạm Văn B sang cho hộ anh Nguyễn Minh V đứng tên thửa đất trên.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 2.178,4m^2 tại thửa 934, tờ bản đồ số 78, đã cấp quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn B vào ngày 07/01/2020 để cấp lại cho hộ anh Nguyễn Minh V.

Buộc anh Phạm Văn B có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Minh V bản chính giấy chứng nH quyền sử dụng đất, số bìa CM 769466, số vào sổ GCN CS08016, thửa đất số 32, tờ bản đồ 74, do hộ Nguyễn Minh V đứng tên quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/8/2018.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2020 và sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 24/8/2020 kèm theo).

3. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc anh Nguyễn Minh V phải nộp 28.900.000 đồng (Hai mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự.

- Anh Phạm Văn B được nH lại 15.450.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số BH/2018/0009203 ngày 13/02/2020 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ngày

29/9/2020 theo biên lai số BI/2019/0009568 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản :

Buộc anh Nguyễn Minh V phải chịu 7.386.000 đồng (Bảy triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng). Số tiền này anh B đã tạm nộp đủ, chi xong, nên buộc anh V có nghĩa vụ trả lại cho anh B là 7.386.000 đồng (Bảy triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: anh V phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009675 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò (đã nộp xong)

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

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 thoả 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.

Nơi nH:
- Phòng GĐ & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA,TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy