

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 169/2019/DS-PT

Ngày: 03-6-2019

V/v tranh chấp: “Hợp đồng dân sự
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 TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Toàn

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Sâm Hương

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Quyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng dân sự đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2019/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hoàng Văn P, sinh năm 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: Võ Duy L, khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Võ Duy L, khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị Kim D, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: Võ Duy L, khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 002126 ngày 18/5/2018)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bình:* Luật sư Nguyễn Tương L1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (Có mặt).

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

1. Chị Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ: Võ Duy L, khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Võ Duy L, khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Chị Phạm Thị Kim D, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 002453 ngày 04/6/2018).

3. Anh Phạm Trần Bá D1, sinh năm 2003;

Đại diện theo pháp luật của anh D1: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Nguyễn Văn H, sinh năm 1981 (có mặt);

2. Lê Văn L2, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

3. Lê Văn L2, sinh năm 1958 (Có mặt);

Địa chỉ: Nguyễn Văn C, Khu phố 1, Phường 3, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn anh Hoàng Văn P trình bày:*

Ông Phạm Văn B là chủ sử dụng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 2, do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 27/12/2004. Ngày 15/3/2018, ông B có xuống nhà anh gặp vợ chồng anh kêu bán đất. Do đột ngột nên vợ chồng anh chưa trả lời ông B liền, anh hẹn ông B trong vòng 03 ngày anh sẽ trả lời. Chiều tối ngày 16/3/2018 anh ghé nhà ông B thì gặp vợ chồng ông B ở nhà, anh nói nếu vợ chồng ông B cần bán thì vợ chồng anh mua. Khi bàn đến giá cả thì vợ ông B có công việc đứng dậy đi ra ngoài, anh và ông B bàn và đi đến thống nhất giá bán là 500.000 đồng/m², diện tích khoảng 800m². Ông B nói cần gấp 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để đi trả ngân hàng lấy sổ đỏ về làm thủ tục sang nhượng. Sáng 17/3/2018, ông B đến nhà anh nhận tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất có sự làm chứng của anh Nguyễn Văn H ngụ tại khu phố 2, phường 5, thị xã G.

Đến 8 giờ sáng ngày 19/3/2018 ông B xuống nhà anh đưa sổ đỏ thửa đất cho anh coi và nói: “Đã lấy sổ đỏ rồi, để anh đi họp đồng đo đạc”. Ngày 19/3/2018 ông B ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G.

Ngày 27/3/2018, ông B lấy kết quả đo đạc về đưa cho anh nói đi tìm những nhà liền kề để ký giáp ranh và sáng mai ông đi làm các thủ tục tiếp theo để chuyển nhượng.

Đến sáng ngày 28/3/2018, ông B xuống nhà anh nói với vợ chồng anh là không bán đất nữa với lý do mấy đứa em ở nước ngoài về không cho bán. Kêu vợ chồng anh nhận lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Vợ chồng anh thấy lý do này không hợp lý vì đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông B, không có tranh chấp nên vợ chồng anh không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đề nghị anh B tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Còn nếu anh B tự ý phá vỡ hợp đồng thì thực hiện bồi thường phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã đọc và ký kết. Anh B chỉ đồng ý trả lại vợ chồng anh 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và trả lãi suất theo ngân hàng.

Ngày 05/4/2018, anh đến nhà ông B để hai bên tiếp tục thương lượng. Anh nói nếu anh chỉ không bán đất nữa thì trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho vợ chồng anh và thống nhất bồi thường đặt cọc cho vợ chồng anh. Ông B chỉ đồng ý trả lãi theo lãi suất ngân hàng. Cuối cùng ông B nói trả 100.000.000 đồng đặt cọc và bồi thường 5.000.000 đồng, anh không đồng ý.

Do đó, nay anh yêu cầu hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu đất ngày 17/3/2018 giữa anh và ông B, yêu cầu ông B trả cho anh tổng cộng 400.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc. Trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn ông Phạm Văn B trình bày:*

Do cần tiền trị bệnh nên vào ngày 17/3/2018 giữa ông B và anh P có thỏa thuận là ông B chuyển nhượng cho anh P phần đất diện tích 810m² nằm trong phần đất do ông B đứng tên có số thửa 224, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.500m², tại khu phố 2, phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng là 500.000 đồng/m² thành tiền 405.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ năm triệu đồng), hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà anh P. Theo thỏa thuận anh P đưa tiền cho ông B làm hai đợt: đợt 1 đưa trước cho ông 100.000.000 đồng đặt cọc vào ngày ký hợp đồng, đợt 2 số tiền còn lại là 305.000.000 đồng anh P sẽ thanh toán cho ông B sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho anh P và khi nhận tiền đợt 2 thì ông B phải giao cho anh P đầy đủ giấy tờ bản gốc để anh P hoàn thành các thủ tục. Thời gian hoàn thành thủ tục là 30 ngày kể từ ngày hợp đồng được công chứng.

Sau khi thỏa thuận, ngày 19/3/2018 ông B có hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G để đo đạc phần đất chuyển nhượng nhưng chưa xong bởi vì chưa ai ký. Do khi chuyển nhượng đất cho anh P, ông B không có nói với ai trong gia đình biết nên khi vợ ông B biết được giữa hai

người có phát sinh cự cãi. Ngày 25/3/2018, ông B có đến nhà anh P và gặp vợ anh P để xin hoàn lại tiền đặt cọc và chịu bù đắp chi phí thì vợ anh P nói rằng số tiền 100.000.000 đồng giao cho ông B là phải đi vay ngân hàng mới có. Ông B cũng đồng ý trả lãi cho vợ chồng anh P nhưng vợ anh P không đồng ý. Khoảng 03 ngày sau, anh P có đến nhà ông B để nói về chuyện hợp đồng. Anh P nói là số tiền 100.000.000 đồng là vợ chồng anh phải vay của người khác với lãi suất 3%/tháng chứ không phải là vay ngân hàng như vợ anh nói. Ông B cũng đồng ý sẽ trả lãi 3%/tháng cho anh P nhưng anh P nói thêm “Chẳng lẽ anh không phụ được cho em vài chục hay sao” ý anh P nói vài chục tức là vài chục triệu đồng ngoài số tiền 100.000.000 đồng. Ông B mới hỏi là khoảng bao nhiêu để ông B biết thì anh P trả lời để về bàn lại với vợ. Sau đó ông B có điện thoại liên lạc với anh P nhưng anh P không bắt máy đến khoảng ngày 05/4/2018 thì anh P khởi kiện tại Ủy ban nhân dân Phường 5, thị xã G rồi sau đó khởi kiện ra Tòa án.

Do đó, đối với yêu cầu của anh Hoàng Văn P yêu cầu ông B phải trả cho anh số tiền là 400.000.000 đồng, ông B hoàn toàn không đồng ý bởi các lý do:

Do ông B bị bệnh nên túng quẫn, cũng muốn bán bớt một phần đất để trị bệnh nhưng do vợ ông B trách móc nên ông B có ý là sẽ trả cho vợ chồng anh P một khoản tiền đền bù. Lúc đầu vợ chồng anh P cũng muốn ông B trả cho thêm phần tiền lãi đã vay của người khác để giao tiền cọc cho ông B 100.000.000 đồng tuy nhiên giữa hai bên chưa xác định cụ thể mức đền bù thêm thì không hiểu anh P tính toán thế nào mà lại khởi kiện ông B yêu cầu phải trả tiền cọc và đặt cọc gấp 03 lần.

- Trong hợp đồng có thỏa thuận sau khi đưa tiền đợt một: 100.000.000 đồng thì số tiền còn lại 305.000.000 đồng trả trong đợt hai khi nào hoàn thành thủ tục và ông B giao giấy tờ cho anh P để làm thủ tục. Thời gian hoàn thành thủ tục công chứng là 01 tháng sau đó mới hoàn thành các thủ tục khác. Tuy nhiên từ lúc ký hợp đồng ngày 17/3/2018 đến khi khởi kiện ngày 05/4/2018 thì thời gian mới có 18 ngày, hơn nữa trước đó hai bên còn đang thương lượng mức đền bù thêm thì anh P đã quay sang đi kiện.

- Trong hợp đồng nếu ai không thực hiện thì sẽ đền bù cho bên kia gấp 03 lần số tiền đặt cọc. Tuy ông B có ký vào hợp đồng nhưng lúc đó ông B cũng không để ý là chỉ có phía ông là phải bị phạt cọc nếu không thực hiện hợp đồng còn phía anh P thì lại không đặt vấn đề đối với số tiền cọc khi không thực hiện hợp đồng. Mặt khác do lúc này ông B đang bệnh nên cũng không để ý.

- Anh P nói là ngày 19/3/2018 ông đã giao giấy đỏ cho anh P nhưng thực tế ông B không có giao mà vẫn giữ từ trước đến nay.

Từ những vấn đề trên đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu đất ngày 17/3/2018 giữa ông B và anh P, ông B không có ý kiến gì tùy Tòa án quyết định, ông B chỉ đồng ý trả lại cho anh Hoàng Văn P số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và đền bù thêm 30.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. *Chị Lê Thị Mỹ T trình bày:* Chị thống nhất với lời trình bày của anh P và không có bổ sung gì thêm.

2. *Bà Trần Thị T1 và chị Phạm Thị Kim D trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của anh B, không bổ sung gì.

3. *Anh Phạm Trần Bá D1 trình bày:* Anh thống nhất với lời trình bày của cha mẹ anh và không có bổ sung gì thêm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang, căn cứ các Điều 129, Điều 131, Điều 328, Điều 468, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12 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.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn P.

Hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu đất ngày 17/3/2018 giữa anh Hoàng Văn P và ông Phạm Văn B.

Buộc ông Phạm Văn B có nghĩa vụ trả cho anh Hoàng Văn P số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) (trong đó 100.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc). Thời gian trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

* **Ngày 14/01/2019**, ông Phạm Văn B có đơn kháng cáo không đồng ý với phần quyết định buộc anh phải trả tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, ông chỉ đồng ý trả tiền cọc cho anh P 100.000.000 đồng và 30.000.000 tiền bù đắp tiền lãi suất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Hoàng Văn P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn B là chị Phạm Thị Kim D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B trình bày:

Án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm hình thức áp dụng điều luật giải quyết không rõ ràng. Số tiền 100.000.000 đồng các bên giao nhận để thực hiện giao kết nào cũng không thể hiện rõ; Từ trước đến giờ anh P vẫn luôn yêu cầu hủy hợp đồng và phạt cọc chứ không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày công chứng xong nhưng từ ngày ký hợp đồng đến khi anh P khởi kiện không tới 01 tháng. Hai bên còn đang thương lượng nhưng anh P đi

khởi kiện, nên anh P vi phạm thỏa thuận. Dù ông B đứng tên nhưng vợ chồng vẫn sử dụng chung nay hơn 20 năm, ông B bị bệnh chỉ có bà T1 canh tác, quản lý. Nay bà T1 không cho bán đất nên đây là trở ngại khách quan làm cho ông B không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông B đồng ý trả lại anh P số tiền 100.000.000 đồng đã nhận và phụ tiền lãi là 30.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới chứng minh. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét thấy, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn B, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 17/3/2018 giữa ông Phạm Văn B (bên bán) và anh Hoàng Văn P (bên mua) có lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu đất (do anh P soạn thảo, có anh Nguyễn Văn H làm chứng, không có công chứng chứng thực), hai bên thỏa thuận ông B đồng ý bán cho anh P phần đất diện tích 810m² nằm trong phần đất diện tích 1.500m² do ông B đứng tên, thuộc sổ thửa 224, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CGCNQSDĐ: H90124-P.5 ngày 27/12/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Phạm Văn B, tại khu phố 2, phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, với giá chuyển nhượng là 405.000.000 đồng. Tại Điều 2 của hợp đồng quy định về phương thức thanh toán: anh P đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi hoàn tất thủ tục giấy tờ. Ông B có nhận số tiền 100.000.000 đồng do anh P giao cùng ngày 17/3/2018. Đến ngày 25/3/2018 ông B đến nhà anh P xin hoàn tiền đặt cọc lại và chịu bù đắp cho anh P một khoản tiền lãi. Ông B cho rằng, đất của vợ chồng ông tự ý thỏa thuận chuyển nhượng cho anh P đến khi đo đạc để làm thủ tục sang tên thì vợ ông phát hiện và không đồng ý. Chị D là người đại

diện theo ủy quyền của ông B cho rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng tinh thần của ông B không minh mẫn, ông B ký hợp đồng nhưng không đọc lại nội dung trong hợp đồng, nên ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho anh P. Xét thấy, Tại điểm e khoản 1 Điều 3 của hợp đồng có ghi: *“Tại thời điểm bán đất thì tình trạng sức khỏe và thần kinh của các thành viên bên A (ông Phạm Văn B) là hoàn toàn khỏe mạnh bình thường”*; đất tranh chấp trên cấp cho cá nhân ông B nên việc ông B nài ra vợ ông không đồng ý cho chuyển nhượng là không có cơ sở. Đồng thời, ông B cũng thừa nhận bản thân ông cũng đã vi phạm hợp đồng với anh P. Điều 4 của hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu đất ngày 17/3/2018 có quy định: *“Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng với bất kỳ lý do gì thì sẽ phải thực hiện bồi thường, phạt cọc (gấp 3 lần) cho bên còn lại”* là phạt gấp 3 lần đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Như vậy, ông B vi phạm hợp đồng thì phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc, mức phạt cọc hai bên thỏa thuận cụ thể là phạt gấp 03 lần số tiền đặt cọc. Án sơ thẩm xác định hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi hoàn toàn thuộc về ông B nên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn B cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B.

[3] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông B không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Ý kiến của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn B là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, nên Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 129, Điều 131, Điều 328, Điều 468, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Phần tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn P.

Hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu đất ngày 17/3/2018 giữa anh Hoàng Văn P và ông Phạm Văn B.

Buộc ông Phạm Văn B có nghĩa vụ trả cho anh Hoàng Văn P số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) (trong đó 100.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn B.

- Hoàn lại anh Hoàng Văn P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000 đồng (*Mười triệu ba trăm nghìn đồng*) theo 03 biên lai số 42489 ngày 07/5/2018; biên lai số 42558 ngày 08/6/2018 và biên lai số 42762 ngày 02/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6,7, 7a 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 tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G;
- Chi cục THADS thị xã G;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Lê Thanh Toàn