

Bản án số: 25/2022/DS-PT
Ngày: 15-02-2022
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ;
Các Thẩm phán: Bà Trương Tố Hương;
Ông Nguyễn Quốc Định.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Sơn Cươl-Kiểm sát viên.

Ngày 15-02-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2021/TLPT-DS ngày 23-11-2021, về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 28-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2021/QĐ-PT ngày 08-12-2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn T; Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn D; Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê T1; Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người làm chứng:* Nguyễn C; Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn D là bị đơn trong vụ án và bà Lê T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn T trình bày như sau:

Vào ngày 29-10-2020, ông T có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Lê T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 221m², trên đất có căn nhà cấp 4, là căn nhà số xx ở ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, có làm tờ hợp đồng bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực, thỏa thuận trả tiền 03 đợt (Đợt 1 đặt cọc là 30.000.000 đồng; Đợt 2 trả 120.000.000 đồng trong năm 2020 âm lịch; Đợt 03 trả 150.000.000 đồng trong năm 2021, khi nào có tiền thì trả). Ông D nói với ông T là bà T1 không được vui khi chuyển nhượng giá 270.000.000 đồng, nên ông D đề nghị trong tờ hợp đồng cứ để 300.000.000 đồng, ông D sẽ làm cam kết khi ông Tài trả đủ số tiền 270.000.000 đồng trước năm 2021, là xem như đã trả đủ số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Ngày 29-10-2020, ông T đặt cọc 30.000.000 đồng cho vợ chồng ông D, bà T1. Đến cuối năm 2020, ông T hẹn trả tiền đợt hai thì ông D và bà T1 không đồng ý chuyển nhượng đất, yêu cầu ông T nhận lại tiền cọc 30.000.000 đồng, nếu không thì kiện ra Tòa án. Lúc đầu, ông T không đồng ý nhưng khi bàn bạc với gia đình thì ông T đồng ý nhận lại số tiền đặt cọc và có nhờ ông Nguyễn C là Phó Ban nhân dân ấp P, xã P, huyện L cùng chứng kiến việc thỏa thuận này. Ngày 24-01-2021, ông D làm tờ cam kết với ông T là đến ngày 01-02-2021 sẽ trả 37.000.000 đồng là tiền cọc mua nhà đất và tiền mượn, còn lại 5.000.000 đồng sẽ trả sau 15 ngày, tức là vào ngày 16-02-2021. Đến ngày 01-02-2021, ông D chỉ trả cho ông T được 10.000.000 đồng tiền mượn, còn lại 32.000.000 đồng tiền cọc ông D không trả cho ông T.

Nay, ông Nguyễn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn D và bà Lê T1 phải trả cho ông T số tiền 32.000.000 đồng. Trong đó 30.000.000 đồng là tiền cọc và 2.000.000 đồng là tiền mà ông D đã thỏa thuận trả thêm cho ông T do không thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi yêu cầu buộc ông D và bà T1 trả lại tiền đặt cọc 30.000.000 đồng, không yêu cầu ông D và bà T1 trả thêm 2.000.000 đồng.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn D trình bày như sau:

Vào ngày 29-10-2020, ông D và vợ là Lê T1 có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn T quyền sử dụng đất có diện tích 221m², trên đất có căn nhà cấp 4, là căn nhà số xx ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có làm hợp đồng bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và thỏa thuận trả tiền làm 03 đợt (Đợt 1 trả tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng; Đợt 2 trả 120.000.000 đồng trong năm 2020 âm lịch; Đợt 03 trả 150.000.000 đồng trong năm 2021). Vợ chồng ông D và ông T1 làm tờ cam kết là ông T phải trả cho ông D trước Tết Nguyên đán 2020 đủ 270.000.000 đồng còn lại thì mới giao nhà, nhưng sau đó ông D và ông T không thống nhất được địa điểm giao nhận tiền. Trước Tết Nguyên đán năm 2020, ông

T có điện thoại cho ông D hẹn đến Ban nhân dân ấp P giao tiền, ông D không đồng ý mà đề nghị tới nhà ông D giao tiền, nhưng ông T không đồng ý. Sau đó, ông T đòi mua đất giá 270.000.000 đồng, trong khi giá chuyển nhượng thỏa thuận là 300.000.000 đồng, ông D không đồng ý thì ông T đòi lại tiền đặt cọc. Đến ngày 24-01-2021, ông D có làm giấy cam kết đồng ý trả cho ông T 32.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 30.000.000 đồng và 2.000.000 đồng là tiền hỗ trợ ông T để làm thủ tục vay tiền để ông D trả lại tiền cọc 30.000.000 đồng cho ông T, nhưng sau đó không vay tiền được. Nay, ông D không đồng ý trả lại tiền cọc 30.000.000 đồng cho ông T và không ý đồng trả thêm 2.000.000 đồng như ông T yêu cầu vì ông T không thực hiện việc giao tiền theo như hợp đồng đã ký kết. Ông D xác định phần đất mà vợ chồng ông D, bà T1 chuyển nhượng cho ông T là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê T1 trình bày như sau: Bà T1 thống nhất với lời trình bày của ông D. Vì ông T không thực hiện việc giao tiền theo như hợp đồng đã ký kết, nên bà T1 không trả lại tiền cọc theo yêu cầu của ông T.

* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 28-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 122, 123, 131 và 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167 và 168 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T. Tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 29-10-2020 giữa ông Nguyễn T với ông Nguyễn D và bà Lê T1 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn D và bà Lê T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn T số tiền 30.000.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Đến ngày 12-10-2021, ông Nguyễn D và bà Lê T1 gửi đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án sơ thẩm, theo hướng chỉ đồng ý trả lại cho ông Nguyễn T số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; ông Nguyễn D giữ nguyên nội dung kháng cáo; bà Lê T1 bổ sung nội dung kháng cáo, không đồng ý hoàn trả

toàn bộ tiền đặt cọc cho ông Nguyễn T; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, xét việc bà T1 bổ sung nội dung kháng cáo, không đồng ý hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho ông T là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không được xem xét theo quy định tại khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Hợp đồng đặt cọc là chưa chính xác do giao dịch đặt cọc giữa hai bên đã chấm dứt vào ngày 24-01-2021 khi ông D và bà T1 cam kết trả lại tiền đặt cọc cho ông T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp Đòi lại tài sản. Về nội dung vụ án, xét vào ngày 24-01-2021 thì ông D và bà T1 đã có cam kết hoàn trả cho ông T số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng nhưng sau đó không thực hiện nên Hội đồng xét xử sơ thẩm xử buộc ông D và bà T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của ông Nguyễn D và bà Lê T1 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xem xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo do bị đơn Nguyễn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê T1 lập ngày 10-10-2021 và gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm qua đường dịch vụ bưu chính vào ngày 12-10-2021 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D giữ nguyên nội dung kháng cáo, còn bà T1 bổ sung nội dung kháng cáo, không đồng ý hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho ông T. Xét việc bổ sung nội dung kháng cáo của bà T1 là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ vào khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung kháng cáo bổ sung của bà T1. Từ đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của ông D và bà T1 theo Đơn kháng cáo lập ngày 10-10-2021 của ông D và bà T1 theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc, còn bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải mất tiền cọc. Từ đó cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê T1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông D và bà T1 trả cho tiền đặt cọc cho ông Nguyễn T số tiền là 15.000.000 đồng:

[4] Xét lời trình bày của các đương sự với nội dung các tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn D và bà Lê T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn T (bút lục số 22), Tờ cam kết về việc trả tiền đúng hạn do ông Nguyễn D lập ngày 29-10-2020 có xác nhận của ông Nguyễn C-Phó Trưởng Ban nhân dân ấp P (bút lục số 20), Giấy cam kết về việc hạn ngày trả tiền do ông Nguyễn D và bà Lê T1 lập ngày 24-01-2021 có xác nhận của ông Nguyễn C-Phó Trưởng Ban nhân dân ấp P (bút lục số 21), Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định sự thật vụ án như sau: Vào ngày 29-10-2020, vợ chồng ông D, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho ông T đối với phần đất diện tích 221m², trên đất có căn nhà cấp 4, là căn nhà số xx ở ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực và hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, thỏa thuận trả tiền 03 lần gồm: Lần thứ nhất đặt cọc 30.000.000 đồng vào ngày 29-10-2020; lần thứ hai trả 120.000.000 đồng trong năm 2020 âm lịch và lần thứ ba trả 150.000.000 đồng trong năm 2021, khi nào có tiền thì trả. Tuy nhiên, thực tế giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng vì ông D cam kết khi ông T thanh toán 270.000.000 đồng là thanh toán xong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Khi ký kết hợp đồng, ông T đã đặt cọc cho vợ chồng ông D, bà T1 số tiền là 30.000.000 đồng. Sau đó, giữa ông T và ông D không đồng thuận trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nên đã thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng và vào ngày 24-01-2021, ông D và bà T1 đã cam kết hoàn trả lại tiền cọc, tiền mượn cho ông T vào ngày 01-02-2021 trả 37.000.000 đồng và ngày 16-02-2021 trả 5.000.000 đồng. Đến ngày 01-02-2021, ông D và bà T1 trả cho ông T 10.000.000 đồng tiền mượn, còn nợ lại 32.000.000 đồng (trong đó khoản tiền cọc chuyển nhượng nhà đất là 30.000.000 đồng) và ông D cam kết trước Tết Nguyên đán Canh Tý 2020 sẽ trả cho ông T thêm 10.000.000 đồng nhưng ông D không thực hiện. Như vậy, ông D và bà T1 chưa trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng nhà đất cho ông T số tiền là 30.000.000 đồng.

[5] Xét vợ chồng ông D và bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng cho ông T. Do đó, việc cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bao gồm nội dung đặt cọc) ký kết ngày 29-10-2020 giữa vợ

chồng ông D, bà T1 với ông T là giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp với quy định tại các điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013 và các điều 117, 122, 123, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và buộc ông D, bà T1 có trách nhiệm liên đới trả lại tiền cọc cho ông T số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Ông D và bà T1 kháng cáo cho rằng việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của ông T là không có cơ sở. Bởi vì, phần đất của ông D và bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng và vào ngày 24-01-2021 giữa ông D và ông T đã thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng, cũng như ông D và bà T1 đã ký cam kết trả lại tiền cọc cho ông T. Việc cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông D và bà T1 với ông T vô hiệu là có cơ sở, vì ông D và bà T1 biết rõ phần đất của mình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng cho người khác, còn lỗi của ông T là đã biết phần đất nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, lỗi của các bên trong trường hợp này không phải là cơ sở để xử lý tiền đặt cọc mà là cơ sở để giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng do ông T không có yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[7] Xét ông D và bà T1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 đồng ($30.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.500.000 \text{ đồng}$), mỗi người chịu 750.000 đồng. Tuy nhiên, ông D là người cao tuổi, có đề nghị miễn án phí và được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận nên án sơ thẩm chỉ buộc bà T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 750.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 16, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/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.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/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. Ông D và bà T1 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông D là

người cao tuổi và có đề nghị xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông D. Bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/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.

* Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 28-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng và phần Quyết định được tuyên lại như sau:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 29-10-2020 giữa ông Nguyễn T với ông Nguyễn D và bà Lê T1 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn D và bà Lê T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn T số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn D và bà Lê T1 không trả số tiền trên, thì hàng tháng ông Nguyễn D và bà Lê T1 còn phải trả lãi cho ông Nguyễn T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn D được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ông Nguyễn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007775 ngày 06-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

* Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Lê T1 chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003228 ngày 03-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP;

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thanh Vũ