

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LONG AN **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2022/DS-PT

Ngày 28-4-2022

V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Đường T, Tổ X, Khu phố B, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Anh T1, sinh năm 1973; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường N, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Đường Đ, Phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 11/6/2020).

- Bị đơn: Ông Đào Trọng T2, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Đường số A, Tổ B, Khu phố C, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Chu Bá T3 và Luật sư Phạm Thị Q, Công ty Luật T, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Tô Thị Trúc V, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Đường số H, Khu M, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đỗ Thị Diễm T, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 482 Bis Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Tố N, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Đường số A, Tổ B, Khu phố C, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đào Trọng T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tố N: Ông Trần Văn T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24 tháng 5 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Quốc T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Anh T1 trình bày:

Vào ngày 16/02/2020, ông Trần Quốc T có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Đào Trọng T2, theo đó, ông T đặt cọc cho ông T2 số tiền là 2.000.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, trong thời hạn 45 ngày hai bên phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Mục đích đặt cọc là bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 561, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 199030, số vào sổ cấp GCN: CS 04646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 29/8/2018) và thửa đất số 1571, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 616954, số vào sổ cấp GCN: CS 06667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/8/2019) với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng.

Cuối hợp đồng nêu trên có chữ ký, điểm chỉ của ông T, ông T2 kèm đoạn viết tay phía dưới chữ ký ông T2 “Đã nhận cọc 2.000.000.000 đ (Hai tỷ)”; “Hôm nay ngày 02-4-2020, vì lý do giấy tờ bên bán (Bên A) chưa thể công chứng, bên bán xin dời lại 02 tháng đến ngày 02-6-2020” – phía dưới có chữ ký và ghi họ tên “Đào Trọng T2”; chữ ký và ghi họ tên người làm chứng “Lê Sỹ T6” và “Trần Văn T5”.

Do ông Đào Trọng T2 không thực hiện cam kết như thỏa thuận đặt cọc nên ông T khởi kiện yêu cầu ông Đào Trọng T2 phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.688m² và thửa đất số 1571, Tờ bản đồ số 4, diện tích 1.986m², đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2020. Nếu ông T2 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thì ông T2 phải hoàn trả cho nguyên đơn gấp đôi số tiền đặt cọc 2 tỷ đồng đã nhận, tổng cộng là 4 tỷ đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T4 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc

giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông T2 là giao dịch giả tạo che giấu giao dịch giữa bà Đỗ Thị Diễm T và ông T2 về việc đầu tư đất đai ở M, Phan Thiết. Thực tế giữa ông T và ông T2 không có giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T2 không nhận 2 tỷ đồng từ ông T. Số tiền 2 tỷ đồng là tiền đầu tư đất ở M mà ông T2 đã nhận của bà T.

Mục đích của hợp đồng đặt cọc nêu trên đã vi phạm quy định tại Luật Đất đai về điều kiện nhận chuyển nhượng. Theo đó, toàn bộ phần đất trong hợp đồng đặt cọc là đất trồng lúa, ông T không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất lúa là vi phạm pháp luật đất đai.

Do hợp đồng vô hiệu nên bị đơn đề nghị giải quyết hậu quả như sau: các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông T phải trả lại bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2; còn số tiền 2 tỷ đồng ông T2 thực tế không nhận của ông T, mà nhận của bà T nên ông T2 không có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền này, nếu bà T có yêu cầu thì Tòa án giải quyết trong vụ kiện khác.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông T2 đối với việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 561 (Tờ bản đồ số 6) và 1571 (Tờ bản đồ số 4), đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tố N do ông Trần Văn T4 đại diện trình bày:

Ông T2 và bà N là vợ chồng hợp pháp từ năm 2011, quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên là tài sản trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung của vợ chồng ông T2 - bà N. Việc ông T2 ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất trên, bà N không biết, hiện bà N không đồng ý chuyển nhượng cho ông T. Bà N đồng ý với ý kiến của ông T2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông T2. Ông T phải có trách nhiệm trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và ông T2; ông T2 không có nhận tiền của ông T nên không có trách nhiệm trả tiền lại cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 55/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 26 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 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Đào Trọng T2. Ông Đào Trọng T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Quốc T số tiền 4.000.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đào Trọng T2 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16-02-2020 giữa ông Trần Quốc T và ông Đào Trọng T2 là vô hiệu.

Ông Trần Quốc T có trách nhiệm trả lại cho ông Đào Trọng T2 bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 199030, số vào

sổ cấp GCN: CS 04646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 29-8-2018; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 616954, số vào sổ cấp GCN: CS 06667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05-8-2019.

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Ông Đào Trọng T2 phải chịu 112.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002543 ngày 28-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông T2 còn phải nộp tiếp 112.000.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Trần Quốc T 56.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số: 0002330, 0002331 ngày 03-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

4. Về chi phí giám định chữ viết là 1.500.000 đồng, ông Đào Trọng T2 có nghĩa vụ phải chịu. Ông Trần Quốc T đã thanh toán xong nên ông Đào Trọng T2 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Quốc T 1.500.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2021 người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đào Trọng T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tố N là ông Trần Văn T4 làm đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Anh T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, trình bày cho rằng, ông T khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa hết thời hạn thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, sau đó hết thời hạn thì thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T2 trả lại khoản tiền đặt cọc và phạt cọc, việc đặt cọc của ông T2 là tự nguyện được ông T2 thừa nhận tại bản tự khai, việc bà N vợ ông T2 không tham gia vào đặt cọc cũng như việc quyền sử dụng đất được đưa vào quy hoạch không ảnh hưởng đến nội dung của đặt cọc. Bị đơn ông Đào Trọng T2 không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng quan hệ thực sự trong hợp đồng đặt cọc là giao dịch với bà T mẹ vợ của ông T, ông T2 chỉ nhận tiền của bà T không nhận tiền của ông T được thể hiện bằng các tin nhắn, bằng các lần chuyển khoản của bà T cho ông T2, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Luật sư Chu Bá T3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm với các căn cứ sau:

Lời khai của ông T2 cho rằng việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông T2 và ông T là giả tạo, ông T2 bị ép buộc và thực tế chỉ có quan hệ làm ăn giữa ông T2 và bà T, mẹ vợ của ông T là hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ gồm tin nhắn qua lại giữa bà T và ông T2 với các nội dung được chứng nhận bởi Thừa phát lại, thể hiện

qua lời khai của những người làm chứng gồm ông Lê Sỹ T6, ông Trần Văn T5, ông Nguyễn Minh L, ông Nguyễn Thái H, ông Lê Văn V, ông Lâm Minh S, các tài khoản bà T chuyển khoản cho ông T2 từ ngày 7/6/2019 đến ngày 29/6/2019 là 1,5 tỷ đồng, cùng 500.000.000đồng tiền mặt, tổng cộng là 2 tỷ đồng. Hợp đồng đặt cọc đã vi phạm Điều 124 Bộ luật Dân sự. Mặt khác quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng bà N ông T2, ông T2 giao kết hợp đồng không có sự đồng ý của bà N, hiện nay toàn bộ quyền sử dụng đất đã được đưa vào khu vực quy hoạch dự án N, bị hạn chế cấm chuyển nhượng, đây là tình tiết mới. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, kháng cáo của người đại diện hợp pháp của ông Đào Trọng T2, bà Nguyễn Thị Tố N là ông Trần Văn T4 trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua xem xét kháng cáo thấy rằng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía bị đơn ông Đào Trọng T2 cung cấp thêm nhiều chứng cứ mới, đó là lời khai của những người làm chứng gồm ông Nguyễn Minh L, ông Nguyễn Thái H, ông Lê Văn V, ông Lâm Minh S xác định biệt việc giao dịch giữa ông T2 và bà T mẹ vợ của ông T, đồng thời ông T2 cũng cung cấp Thông báo số 536/TB-BQLĐAĐTXD ngày 18/02/2022 của Ban Quản lý dự án Ủy ban nhân dân huyện C về việc kiểm đếm nhà, đất và tài sản khác gắn liền với đất, những chứng cứ này chưa được thẩm tra, xác định rõ, ngoài ra một số tin nhắn trong điện thoại của ông T2 thể hiện nội dung giao dịch giữa ông T2 và bà T với số tiền phù hợp với số tiền đặt cọc các bên tranh chấp chưa được đối chất làm rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T4 được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Trúc V, bà Đỗ Thị Diễm T và bà Nguyễn Thị Tố N vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Toà án xét xử vắng mặt bà Trúc V, bà Diễm T, bà Tố N.

[3] Ông Trần Quốc T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Đào Trọng T2. Trong đơn khởi kiện ban đầu ngày 24/5/2020, ông T yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số 561 tờ bản đồ số 6 và thửa đất số 1571 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An và do ông T2 không thực hiện cam kết theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2020 nên ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông T2 phải hoàn trả cho ông T khoản tiền đã nhận là 2.000.000.000đồng, đồng thời phải chịu phạt cọc một khoản tiền bằng khoản

tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000đồng. Tổng cộng là 4.000.000.000đồng. Toà án nhân dân huyện C đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn đã kháng cáo.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Đào Trọng T2 cùng người đại diện hợp pháp của ông T2 trình bày cho rằng, hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông T và ông T2 thực chất là giả tạo do bà T buộc ông T2 ghi nhận cọc 2.000.000.000đồng để xác nhận khoản nợ ông T2 nợ bà Đỗ Thị Diễm T là mẹ vợ của ông T, từ giao dịch thuê quyền sử dụng đất tại M, thành phố Phan Thiết. Bà Đỗ Thị Diễm T không thừa nhận có mối liên hệ giữa số tiền 2.000.000.000đồng đặt cọc này với việc thuê đất ở M mặc dù giữa bà T và ông T2 có quan hệ thuê đất ở M và có làm ăn qua lại cũng như có giao dịch thể hiện qua các tin nhắn với nhau. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận trình bày của bà T, ông T xác định quan hệ đặt cọc giữa ông T và ông T2 là quan hệ độc lập, không có mối liên hệ giữa số tiền 2.000.000.000đồng đang tranh chấp với mối quan hệ làm ăn giữa bà T và ông T2 nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

[5] Qua xem xét các chứng cứ thấy rằng: Tại trang 6 và trang 12 của Vi bằng số 435/2021/VB-TPLSG do Thừa phát lại Trịnh Văn Tt lập ngày 11/6/2021 thì chủ tài khoản “Chị T” được chú thích là tin nhắn của bà Đỗ Thị Diễm T số điện thoại 0913979386 có nội dung: *“Hôm nay đến ngày trả 2ty cho chị.giờ chị cho toàn ra em lấy tiền hay sao”*, tin nhắn này thể hiện ngày 3/4/2020, chỉ cách 01 ngày kể từ ngày ông T2 viết cam kết xin dời thời hạn hợp đồng trong hợp đồng đặt cọc. Sau đó ngày 04/4/2020 tài khoản “Chị T” lại nhắn tin với nội dung: *“Tao nói cho mày biết tao Ko lấy tiền nữa tao lấy đất long an .ko cho thêm 2tháng gì hết mày có trả thì trả ngay còn Ko thì thôi.gặp tao ở toà đi”*, nội dung tin nhắn này phù hợp với nội dung của yêu cầu dời lại thoả thuận đặt cọc 2 tháng đến ngày 02/6/2020. Chính vì vậy bà T cho rằng bà T không có liên quan gì đến số tiền 2.000.000.000đồng cũng chưa được xem xét làm rõ. Trong biên bản đối chất ngày 25/5/2021, chỉ đối chất với nội dung chung chung, nội dung này chưa được đối chất, bà T cho rằng bà T không nhớ các nội dung tin nhắn và tin nhắn trong máy điện thoại của bà T không còn lưu giữ nên việc xác định các tin nhắn này có phải từ điện thoại của bà T và bản chất của những tin nhắn này có liên quan đến số tiền 2.000.000.000đồng trong hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông T2 hay không là cần thiết.

[6] Bà T trình bày bà T chỉ giao cho ông T2 3.000.000.000đồng tiền đặt cọc đất ở M không phải là 2.000.000.000đồng như ông T2 trình bày, bà T có xuất trình biên nhận nhận tiền ngày 29/6/2019 (BL 97), tuy nhiên ông T2 cho rằng ông T2 nhận của bà T 2.000.000.000đồng có thể hiện bằng chuyển khoản số tiền 1.500.000.000đồng cùng 500.000.000đồng tiền mặt được phía nguyên đơn thừa nhận.

[7] Tại phiên toà phúc thẩm, ông T2 trình bày cho rằng hai thửa đất 561 và 1571 đã được quy hoạch xây dựng khu công nghiệp N tại xã T nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng, ông T2 có xuất trình một thông báo kiểm đếm nhà đất được Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng gửi đến ông T2 đối với Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp N, tại xã T, đây là tình tiết mới cần thu thập từ các cơ quan liên quan và là một trong các căn cứ xác định hiệu lực của hợp đồng đặt cọc đối với việc chuyển nhượng hai thửa đất số 561 và 1571.

[8] Từ những nhận định trên cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đề nghị giải quyết vụ án của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Trọng T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tố N do người đại diện hợp pháp ông Trần Văn T4 thực hiện;

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm 55/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân huyện C giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: Ông Đào Trọng T2, bà Nguyễn Thị Tố N không phải chịu. Hoàn trả cho ông T2, bà N mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012900, số 0012901 cùng ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

