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

Bản án số: 41/2024/DS-PT
Ngày: 19/8/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nông Bế Chiến
Các Thẩm phán: Ông Ngôn Ngọc Viên
Bà Nguyễn Thị Như

***- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Nông Hữu Duy, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng*:** Bà Trương Thị Nha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2024/TLPT- DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14a/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2024/QĐ-PT ngày 05/8/2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1, Ông Đỗ Văn A – sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ 01, phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

2, Bà Trịnh Thị B – sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ 01, phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị B: Ông Đỗ Văn A (Giấy uỷ quyền ngày 14/11/2022).

Bị đơn:

1, Bà Đàm Thị C – sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ 08, phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

2, Bà Hoàng Thị D – sinh năm 1941 (đã chết)

Địa chỉ: tổ 19, phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1, Bà Đàm Thị C – sinh năm 1981 (con)

Địa chỉ: Tổ 08, phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

2, Ông Đàm Văn E (đã chết năm 2017) (con)

Người thừa kế: Bà Hoàng Thị L – sinh năm 1998 (là con); Có mặt

Vợ: Bà Hoàng Thị G; Có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 11, phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

3, Ông Đàm Hoàng H (đã chết năm 2005) (con)

Người thừa kế: Ông Trần Hoàng I – sinh năm 2003 (con)

Trần Thị K – sinh năm 1980 (vợ)

Cùng địa chỉ: xóm Pác Nà, xã N, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng; Cùng vắng mặt.

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

1, Bà Hoàng Thị L - sinh năm 1998

Địa chỉ: Tổ 11, phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt

2, Bà Hoàng Thị G;

Cùng địa chỉ: Tổ 11, phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt

3, Ông Trần Hoàng I - sinh năm 2003; vắng mặt.

4, Bà Trần Thị K – sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: xóm Pác Nà, xã N, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Văn A, bà Trịnh Thị B trình bày:

Năm 2020 ông A và bà Hoàng Thị D, bà Đàm Thị C thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 100m2 đất (chiều rộng 4,5m; chiều dài 22,22m) thuộc một phần thửa đất số 388, tờ bản đồ số 13, tổng diện tích 395m2 (địa chỉ: Tổ 19, phường M, thành phố Cao Bằng) với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ, đã được UBND huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00443134 ngày 09/12/1999 mang tên Hoàng Thị D. Ngày 19/01/2020 Ông A đã đặt cọc cho bà D và bà C số tiền 500.000.000đ và thỏa thuận trong vòng 02 tháng bà C, bà D có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển sử dụng đất cho ông A. Hợp đồng đặt cọc có đủ chữ ký của ông A, bà C và điểm chỉ của bà D. Bà C và bà D đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Tuy nhiên hết thời hạn 02 tháng, bà D, bà C vẫn chưa thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho ông A. Ngày 04/01/2020 giữa các bên thoả thuận gia hạn thêm và ông A đồng ý đặt cọc thêm số tiền 616.000.000đ. Đến ngày 19/6/2020 hai bên thỏa thuận đặt cọc lần 3 với số tiền 200.000.000đ và cùng xác nhận 3 lần đặt cọc với tổng số tiền là 1.316.000.000đ. Số tiền còn lại ông A chưa thanh toán là 184.000.000đ. Các bên tiếp tục thỏa thuận trong vòng 20 ngày (từ ngày 09/6/2020 đến 29/6/2020) các bên đến văn phòng công chứng để làm thủ tục nhượng quyền sử dụng đất và ông A sẽ trả nốt số tiền còn lại. Nếu quá thời gian này không thực hiện được thủ tục thì ông A có quyền chấm dứt hợp đồng trên và bà D, bà C chịu trách nhiệm với những nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

Sau khi hết thời hạn bà D, bà C chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông A. Bà D chết vào tháng 8/2021 không để lại di chúc, những người thừa kế của bà D không thể thỏa thuận được với ông A về việc tiếp tục chuyển nhượng đất. Do đó ông A và bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà C và những người thừa kế của bà D trả lại cho ông A, bà B số tiền đã đặt cọc là 1.316.000.000đ *(Một tỷ ba trăm mười sáu triệu đồng)* và không yêu cầu phạt cọc. Ngày 22/12/2023 ông A có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu những người thừa kế của bà D trả lại số tiền 685.058.566đ *(Sáu trăm tám mươi năm triệu không trăm năm mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng).*

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đàm Thị C trình bày: Bà C xác nhận việc lập hợp đồng đặt cọc, số lần đặt cọc và tổng số tiền đặt cọc đúng như ông A đã trình bày. Bà C là người cùng chứng kiến thực hiện việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông A, bà B và bà D (do bà D đã già), số tiền đặt cọc do bà D nhận và sử dụng, bà C và các con cháu trong gia đình không được nhận, sử dụng số tiền này. Lý do không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất cho ông A là thời điểm đó cơ quan thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng chưa thực hiện được thủ tục cưỡng chế theo nội dung Bản án số 52/2019/HNGĐ-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng và bà D chết không để lại di chúc nên những người thừa kế không thoả thuận tiếp tục thực hiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C nhất trí. Hiện nay gia đình bà C không có tiền để trả lại cho ông A, bà B nên yêu cầu ông A tiếp tục lấy đất, tuy nhiên nếu ông A vẫn yêu cầu lấy 100m2 đất (chiều rộng 4,5m; chiều dài 22,22m) như đã thỏa thuận với bà D thì sẽ ảnh hưởng tới kết cấu nhà của bà Hoàng Thị G, do đó bà C mong ông A chỉ lấy 4m chiều rộng, chiều sâu kéo đến nhà ông Hiền.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị G trình bày: Bà là vợ của ông Đàm Văn E (đã chết năm 2017). Năm

2005 bà D đã họp chia đất cho các con, vợ chồng bà được chia khoảng 200m2 đất trong thửa đất số 388, tờ bản đồ 13 (địa chỉ: Tổ 19, phường M, thành phố Cao Bằng). Trên thửa đất có 01 nhà cấp IV và 01 bếp do ông Thạch, bà D xây dựng năm 1993, sau khi kết hôn vợ chồng bà cùng sinh sống với bà D và có xây thêm 02 chuồng trại và công trình phụ trên đất. Vị trí phần đất bà D chuyển nhượng cho ông A nằm trong 200m^2 đất bà D, ông Thạch đã tặng cho vợ chồng bà theo Đơn xin chuyển quyền thừa kế đất đai của bà Hoàng Thị D đề ngày 22/7/2005 (không có xác nhận của chính quyền địa phương). Việc giữa bà D và ông A bà thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng đất thì bà không biết. Trước khi bà D chết khoảng 04 tháng có chuyển về sống cùng bà và bà D nói rằng không được nhận bất cứ khoản tiền gì về việc bán đất và con gái đã giữ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm bà D ký hợp đồng đặt cọc vẫn còn tỉnh táo, minh mẫn. Do đó bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ do bà D để lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L trình bày: Bà không biết, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông Đỗ Văn A, bà Trịnh Thị B và bà Hoàng Thị D, bà Đàm Thị C, do đó bà không có nghĩa vụ trả tiền cho ông A, bà B. Thửa đất hiện nay bà và gia đình đang sinh sống đã được bà D cho bố mẹ bà vào năm 2005, tuy nhiên sau khi bố bà chết, năm 2019 thì bà D kiện bà Hoàng Thị G đòi lại thửa đất. Đến năm 2021 dưới sự chứng kiến của UBND phường M và cơ quan thi hành án, các ban ngành, anh em trong dòng họ, bà D đã đồng ý rút đơn khởi kiện và đồng ý giao thửa đất đó cho mẹ con bà toàn quyền sử dụng và định đoạt.

Tại bản tự khai ngày 25/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng I trình bày: Ông không biết mối quan hệ giữa ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị D. Ông là con trai của bà Trần Thị K và ông Hoàng Đàm H (đã chết năm 2005). Về việc đặt cọc mua bán đất giữa bà D và ông A, bà B ông không biết và cũng không được sử dụng nên ông không nhất trí trả tiền đặt cọc cho ông A, bà B. Quá trình bà D còn sống, ông chưa thấy bà D làm thủ tục chia thừa kế cho các con. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K trình bày: Bà kết hôn với ông Hoàng Đàm H năm 2002, có con chung là Trần Hoàng I – sinh năm 2003. Sau khi kết hôn ông bà trú tại xóm Bản Sẳng, xã N, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng. Về di sản thừa kế của bà D gồm có đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất. Sau khi ông Thạch chết, gia đình chưa thực hiện chia di sản thừa kế. Bà D chết năm 2021 có để lại di chúc hay không bà không nắm được. Về hợp đồng đặt cọc

giữa ông A và bà D bà không nắm được. Trường hợp ông A yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà nhất trí với phương án để ông A lấy đất. Hiện nay bà đã kết hôn với ông Lương Ngọc Thắng, bà nhất trí để con trai Trần Hoàng I được hưởng toàn bộ quyền thừa kế và không yêu cầu xem xét quyền thừa kế, đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn bà Đàm Thị C và những người thừa kế của bà D trả cho nguyên đơn số tiền 493.000.000đ. Không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét phạt cọc.

Bị đơn bà Đàm Thị C nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị G không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi trình bày ý kiến, bà G tự ý bỏ về.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14a/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 157, Điều 227, Điều 228; Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 328; Điều 401; Điều 423, Điều 424, 427, 428, Điều 614, 615, 649, 650, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Đỗ Văn A và bà Trịnh Thị B:

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2020, ngày 09/6/2020 giữa ông Đỗ Văn A, bà Trịnh Thị B với bà Đàm Thị C, bà Hoàng Thị D.

Buộc bị đơn là bà Đàm Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L và ông Trần Hoàng I có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Đỗ Văn A và bà Trịnh Thị B số tiền là 493.000.000đ *(bốn trăm chín mươi ba triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp thi hành án 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 hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Văn A, Trịnh Thị B về việc yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan thanh toán số tiền 823.000.000đ *(Tám trăm hai mươi ba triệu đồng)* do nguyên đơn tự nguyện rút đơn khởi kiện.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/4/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị L có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Hoàng Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm, đề nghị HĐXX xem xét lại tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn Đỗ Văn Đức không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của chị Hoàng Thị L, nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn Đàm Thị C không có ý kiến gì, nhất trí với bản án sơ thẩm đã được tuyên.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị L không có căn cứ, Tòa án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập và giao nộp chứng cứ, thẩm định, và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị L.

Nội dung kháng cáo: Chị Hoàng Thị L yêu cầu xác minh lại tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông Đỗ Văn Đức và bà Hoàng Thị D

Quá trình nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

Bà D có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 100m² tại thửa đất 388, tờ bản đồ số 13. Tại Bản án số 52/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng về việc "Tranh chấp di sản thừa kế" đã quyết định: giao phần di sản thừa kế của ông Đàm Ngọc Thạch là quyền sử dụng đối với 1/2 thửa đất số 388, tờ bản đồ số 13, tổng diện tích 395m2 (địa chỉ: Tổ 11 (tổ 19 cũ), phường M, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) cho bà Hoàng Thị D được trực tiếp quản lý, sử dụng. Đồng thời bà D có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị G, Hoàng Thị L số tiền tương đương kỷ phần bà G, chị L được hưởng. Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Hoàng Thị D được quyền quản lý và sử dụng đối với phần di sản thừa kế của ông Đàm Ngọc Thạch là 1/2 thửa đất số 388 (nay là thửa đất số 109) nằm trong khối tài sản chung của vợ chồng nên bà được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất.

Tại Kết luận giám định số 531/KL-KTHS ngày 13/10/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cao Bằng kết luận: Chữ ký, chữ viết nội dung "Hoàng Thị D" tại trang số 4 dưới mục "BÊN VAY" trên tài liệu "HỢP ĐỒNG VAY TIỀN MẶT", phần "LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN" đề ngày 13 tháng 4 năm 2020 mẫu cần giám định so với các chữ ký, chữ viết mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra. Chữ ký, chữ viết nội dung "Hoàng Thị D" tại trang số 4 dưới mục "BÊN VAY" trên tài liệu "HỢP ĐỒNG VAY TIỀN MẶT", phần "LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN" đề ngày 15 tháng 6 năm 2020 mẫu cần giám định so với các chữ ký, chữ viết mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy có căn cứ khẳng định khi tham gia ký kết 02 hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2020 và ngày 09/6/2020 bên nhận đặt cọc có quyền chuyển nhượng đối với 100m2 đất, các bên đều có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, tự nguyện thỏa thuận và sự thỏa thuận này không trái pháp luật và đạo đức xã hội, do đó, hợp đồng này phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Các bên tham gia giao dịch có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo các Giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 19/01/2020 và ngày 09/6/2020, các bên thống nhất tổng số tiền ông A đã đặt cọc cho bà D, bà C là 1.316.000.000đ và thỏa thuận trong thời gian 20 ngày (từ 09/6/2020 đến 29/6/2020) các bên sẽ cùng đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng

đất. Tuy nhiên hết thời hạn này bà D, bà C vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A là vi phạm nghĩa vụ thoả thuận trong hợp đồng.

Đến tháng 8/2021 bà D chết, không để lại di chúc. Những người thừa kế của bà D không thoả thuận thống nhất tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Đỗ Văn A, bà Trịnh Thị B, do bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng dẫn đến vi phạm thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc nên ông A có quyền chấm dứt hợp đồng với bà D, bà C. Căn cứ vào nội dung các bên thoả thuận tại Giấy đặt cọc và Điều 328, 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Do đó, theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên đặt cọc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Nguyên đơn Đỗ Văn A, bà Trịnh Thị B yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ theo Điều 328, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nhận đặt cọc phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Do bà D chết nên bà C và những người thừa kế của bà D phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại. Theo quy định tại Điều 614 Bộ luật Dân sự năm 2015, kể từ thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

Khối di sản thừa kế bà D để lại có giá trị là 493.771.633đ *(Bốn trăm chín mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi mốt nghìn sáu trăm ba mươi ba đồng)*. Tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác"*. Căn cứ theo quy định tại Điều 649, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì người thuộc hàng thừa kế của bà D gồm bà Đàm Thị C (là con) và người thừa kế thế vị ông Trần Hoàng I và bà Hoàng Thị L (là cháu).

Từ những phân tích và nhận định trên HĐXX phúc thẩm thấy rằng Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2020, ngày 09/6/2020 giữa ông Đỗ Văn A- bà Trịnh Thị B với bà Đàm Thị C-bà Hoàng Thị D, Buộc bị đơn bà Đàm Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Hoàng Thị L và ông Trần Hoàng I có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Đỗ Văn A và bà Trịnh Thị B số tiền là 493.000.000đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị Thành có đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu bổ sung bảo vệ cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận. Do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận

định của Hội đồng xét xử, nên cần được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu chi phí tố tụng. Cụ thể: Chi phí giám định: 5.070.000đ; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.400.000đ; Chi phí định giá tài sản: 1.500.000đ; Chi phí đo vẽ: 3.310.000đ. Tổng chi phí: 12.280.000đ. Xác nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, số tiền: 12.280.000đ *(Mười hai triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng)* theo Biên bản giao nhận tiền ngày 16/5/2023, 12/9/2023 và 12/12/2023.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên buộc bị đơn bà Đàm Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị L, ông Trần Hoàng I có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Đỗ Văn A số tiền 12.280.000đ *(Mười hai triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).*

[4]. Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Đàm Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị L, ông Trần Hoàng I phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Do yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị L. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 14a/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Về án phí phúc thẩm: Chị Hoàng Thị L phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, xác nhận chị L đã nộp tiền án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00001973 ngày 10/4/2024 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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 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:
- Viện kiểm sát ND tỉnh Cao Bằng;
- TAND thành phố CB
- Thi hành án DS thành phố CB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚCTHẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nông Bế Chiến