

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 69/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 04 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga
Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đỗ Thị Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2025/QĐXX-PT ngày 27/2/2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Cao Thị Thanh U, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt).

* **Bị đơn:**

Bà Tạ Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ D, ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: ông Tạ Hữu H1, sinh năm 1966; địa chỉ: số nhà A đường B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

* **Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Chị Đoàn Thị Thu H2, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);
- Anh Đoàn Đình S, sinh năm 1994 (xin vắng mặt);
- Anh Đoàn Đình B, sinh năm 2003 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: bị đơn bà Tạ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/5/2024, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Cao Thị Thanh U trình bày:

Ngày 20/6/2022, bà Cao Thị Thanh U ký hợp đồng đặt cọc với ông Đoàn Đình H3 (đã chết ngày 15/12/2022), bà Tạ Thị H, có người làm chứng bà Đào Thị Thu H4, bà H4 xác nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là của ông H3 và bà H4. Đồng thời, bà H4 khẳng định những nội dung ký kết, thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc các bên ký kết tự nguyện và cùng thống nhất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc phía bà U là người thực hiện việc thủ tục tách thửa để thực hiện việc tách thửa. Sau khi nộp hồ sơ tách thửa thì Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Hón Quản trả hồ sơ vì lý do đất biến động. Sau khi có văn bản của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H hướng dẫn chủ sử dụng liên hệ để xác định lại nguyên nhân đất bị biến động thì bà Cao Thị Thanh U có gặp ông Đoàn Đình H3, bà Tạ Thị H thỏa thuận xin lại tiền cọc nhưng ông H3 bà H không đồng ý nên bà U khởi kiện ra Tòa án yêu cầu H3 bà H cùng có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho bà Cao Thị Thanh U. Do ông H3 chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 là bà Tạ Thị H, chị Đoàn Thị Thu H2, anh Đoàn Đình S, anh Đoàn Đình B phải có nghĩa vụ liên đới với bà Tạ Thị H hoàn trả số tiền cọc 500.000.000 đồng cho bà Cao Thị Thanh U. Bà U yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 giữa bà Cao Thị Thanh U với ông Đoàn Đình H5, bà Tạ Thị H.

- Yêu cầu bà Tạ Thị H cùng với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Đình H3 liên đới trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho bà Cao Thị Thanh U.

- Giả sử hợp đồng vô hiệu thì bà Cao Thị Thanh U đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Tạ Thị H cùng với người đại diện theo ủy quyền ông Tạ Hữu H1 thống nhất trình bày:

Bà Tạ Thị H, ông Tạ Hữu H1 thống nhất với những nội dung trình bày của bà U về việc ký hợp đồng đặt cọc và những nội dung ghi trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Bà Tạ Thị H, ông Đoàn Đình H3 (đã chết ngày 15/12/2022) là người ký tên trong hợp đồng đặt cọc và đã nhận từ bà U số tiền cọc là 500.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì thủ tục tách thửa do bà U thực hiện. Khoảng hơn 3 tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà U sang nhà nói là phải ủy quyền cho bà U thì bà U mới đủ điều kiện làm sổ nhưng chưa hiện thì ông

H3 bị chết thì bà H cầm sổ ra làm thủ tục thừa kế thì phát hiện mất trang bỏ sung xoá thể chấp. Sau đó đã khắc phục và bây giờ đứng tên một mình bà H. Bà H xác nhận đã nhận được từ bà U số tiền là 500.000.000 đồng. Thực tế đất có biến động, sau này khi làm thủ tục thừa kế thì vẫn phải làm biến động. Sau khi làm thủ tục xong thừa kế thì bà H vẫn muốn chuyển nhượng cho bà U nhưng bà U không mua nữa.

Bà H vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết và không đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng. Theo bản chất của vụ án đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, nếu có căn cứ hợp vô hiệu thì đề nghị giải quyết trong vụ án khác khi có căn cứ rõ ràng.

Người kế thừa quyền và nghĩa của ông Đoàn Đình H3, ông Đoàn Đình B, ông Đoàn Đình S trình bày:

Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện H là tài sản của ông H3 và bà H không liên quan đến các con. Đối với yêu cầu tranh chấp của bà U đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn bà Cao Thị Thanh U.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2022 giữa bà Cao Thị Thanh U với bà Tạ Thị H, ông Đoàn Đình H3.

Buộc bà Tạ Thị H, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 bao gồm: Bà Tạ Thị H, anh Đoàn Đình S, anh Đoàn Đình B, chị Đoàn Thị Thu H2 trong giới hạn tài sản do ông Đoàn Đình H3 để lại phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Cao Thị Thanh U số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Tạ Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định bà U yêu cầu bà H cùng các anh chị Đoàn Đình S, anh Đoàn Đình B, chị Đoàn Thị Thu H2 phải liên đới trả lại cho bà U số tiền cọc 500.000.000 đồng.

- Bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng

xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của các anh chị Đoàn Đình S, anh Đoàn Đình B, chị Đoàn Thị Thu H2: Bản án sơ thẩm xác định các anh chị này là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Đình H3 là không chính xác. Bởi lẽ, trước khi nguyên đơn bà Cao Thị Thanh U khởi kiện thì ông H3 đã chết vào ngày 15/12/2022 (bút lục 83), thời điểm Tòa thụ lý vụ án thì ông H3 không tham gia tố tụng. Do đó, các anh chị S, B và H2 không phải là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3. Bên cạnh đó, Hội đồng xét xử thấy rằng, mặc dù trong đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 31/5/2024 nguyên đơn bà U có trình bày yêu cầu *“những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 liên đới trả cho tôi số tiền 500.000.000 đồng cùng với bà H”* (bút lục 38) nhưng bà U lại không nêu cụ thể những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 là những ai (họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể) nên cũng không thể xác định những người này là bị đơn. Vì vậy, các anh chị Đoàn Đình S, anh Đoàn Đình B, chị Đoàn Thị Thu H2 được xác định là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Do đó, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm về xác định lại tư cách tham gia tố tụng của những người này.

*** Về nội dung tranh chấp:**

Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 giữa bà Tạ Thị H, ông Đoàn Đình H3 với bà Cao Thị Thanh U: bà U yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng này vì cho rằng bà không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Còn bị đơn bà H thì cho rằng bà vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nếu bà U không muốn tiếp tục thì bà cũng đồng ý hủy hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về phần này, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 giữa bà Tạ Thị H, ông Đoàn Đình H3 với bà Cao Thị Thanh U.

[4] Đối với yêu cầu buộc bị đơn bà H và những người con của bà H ông H3 là các anh chị Đoàn Đình S, anh Đoàn Đình B, chị Đoàn Thị Thu H2 phải liên đới trả lại cho bà U số tiền cọc 500.000.000 đồng: tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận do vợ chồng bà Tạ Thị H, ông Đoàn Đình H3 và bà Cao Thị Thanh U có thỏa thuận bà H ông Hiệp đồng Ý chuyển nhượng cho bà U diện tích đất 20m x 50m (đây là một phần trong tổng diện tích đất 5580m² thuộc thửa 99, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước mà bà H ông H3 đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số BO 532421, số vào sổ cấp GCN là CH 01293 ngày 30/8/2013- bút lục 55) với giá 2.200.000.000 đồng. Thời điểm này, thửa đất đang được bà H ông H3 thế chấp tại ngân hàng. Vào ngày 20/6/2022, bà U và vợ chồng bà H ông H3 ký kết Hợp đồng đặt cọc (bút lục 16) với nội dung cơ bản: ngày 20/6/2022, bà U đặt cọc cho bà H ông H3 số tiền 500.000.000đồng, *“Trong thời hạn 150 ngày, kể từ ngày 20/6/2022 đến ngày 21/11/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B (tức bà U- HĐXX) phải thanh toán số tiền cho bên A là 1.700.000.000 đồng.....Đến thời hạn công chứng nếu chưa có giấy chứng nhận QSD đất thì đợi có giấy CNQSDĐ sẽ công chứng. Đất không tranh chấp, không quy hoạch, không thừa kế, cắm mốc ranh giới rõ ràng, đất đủ diện tích”*. Ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc, gia đình bà H ông H3 tiến hành giải chấp tại ngân hàng đồng thời các bên thỏa thuận bà U là người chịu trách nhiệm chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa. Do đó, bị đơn bà H ông H3 đã giao bản gốc GCNQSDĐ cho phía bà U để làm thủ tục xóa thế chấp. Đến ngày 27/7/2022, bà U nộp hồ sơ tách thửa tại Bộ phận Một cửa huyện H. Ngày 18/8/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có văn bản số 1512/PTHS-CN.VPĐKKĐĐ với nội dung: *“Ranh giới thửa đất số 99, tờ bản đồ 09 của bà H ông H3 đang sử dụng có hiện trạng thay đổi so với GCNQSDĐ (Đính kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất). Đề nghị ...chủ sử dụng liên hệ UBND xã T xác minh làm rõ nguồn gốc và quá trình thay đổi hiện trạng thửa đất. (Nguyên nhân thay đổi là do đo đạc chính quy sai hay do chủ sử dụng đất thống nhất lại ranh đất)”* (BL 53).

[4] Nguyên đơn bà U cho rằng: bà đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất trên là nhằm mục đích chuyển nhượng lại cho người khác để hưởng tiền chênh lệch do thời điểm đó việc mua bán đất trên thị trường diễn ra sôi động. Ngày 27/7/2022, bà nộp hồ sơ tách thửa, đến ngày 18/8/2022 thì bà nhận được Phiếu trả hồ sơ và hướng dẫn số 1512/PTHS-CN của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, trong đó thể hiện thửa đất của bà H ông H3 có biến động, bà U nghĩ rằng việc điều chỉnh biến động có thể sẽ mất nhiều thời gian để làm thủ tục tách thửa và ra sổ nên bà không muốn tiếp tục hợp đồng nữa. Khi đó, bà có đến xin lại tiền cọc nhưng bà H ông H3 không đồng ý. Bà U không thừa nhận có việc bà đồng ý thỏa thuận sẽ giao thêm cho vợ chồng bà H ông H3 số tiền 700.000.000 đồng thì vợ chồng bà H mới ủy quyền sử dụng đất cho bà như bà H trình bày. Mà bà U cho rằng, sau khi nhận được Phiếu trả hồ sơ và hướng dẫn số 1512 bà đã thông báo cho vợ chồng bà H ông H3 việc đất có biến

động, do bà H ông H3 không đồng ý trả lại cho bà tiền cọc nên bà có nói vợ chồng bà H ủy quyền cho bà để bà đi làm thủ tục tách thửa nhưng vợ chồng bà H, ông H3 cũng không đồng ý vì vậy bà không làm thủ tục tách thửa được. Bà U khẳng định, quá trình ông H3 điều trị tại bệnh viện bà H có hỏi vay tiền của bà U để chi phí viện phí nên bà U có chuyển khoản cho bà H hai lần, mỗi lần 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng nhưng sau đó bà H đã trả lại cho bà U toàn bộ số tiền 100.000.000 đồng đã vay này. Đồng thời, bà U xác nhận: mặc dù trong nội dung chuyển tiền có ghi là tiền cọc đất nhưng việc ghi này là do bà tự ghi vì nghĩ rằng sổ đất mình đang giữ thì ghi như vậy cho đảm bảo chứ hoàn toàn không có việc bồi cọc. Theo bà U, do đất của bà H ông H3 có biến động, không đúng diện tích được cấp trong GCNQSDĐ nên bà H ông H3 là người có lỗi vì vậy phải có trách nhiệm trả lại cho bà U tiền cọc.

[5] Còn phía bị đơn bà H và người đại diện theo ủy quyền thì cho rằng, việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do bà U không có đủ tiền để nhận chuyển nhượng; hơn nữa, sau khi ông H3 bà H giải chấp và giao bản gốc GCNQSDĐ cho bà U đi làm thủ tục xóa thế chấp, liên hệ làm thủ tục tách thửa thì khoảng hơn 03 tháng sau bà U mới sang nói là đất biến động, phải ủy quyền thì mới làm sổ được. Lúc này do thấy bà U chưa trả hết tiền và vợ chồng bà cũng cần tiền để xây nhà nên vợ chồng bà có nói bà U muốn được ủy quyền thì phải giao thêm cho vợ chồng bà H 700.000.000 đồng nữa. Lúc này bà U đồng ý sẽ đưa trước 200.000.000 đồng, nửa tháng sau sẽ đưa tiếp 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà U chưa kịp đưa tiền thì ông H3 bị đột quỵ do tai biến. Trong thời gian ông H3 điều trị tại bệnh viện thì bà U có 02 lần chuyển cho bà H, mỗi lần 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng. Sau khi ông H3 chết thì bà H yêu cầu bà U giao lại bản gốc GCNQSDĐ để bà đi làm thủ tục thừa kế, khi làm thủ tục thì lại phát hiện bị mất trang bổ sung xóa thế chấp kèm theo GCN nên bà H phải làm thêm thủ tục hành chính theo quy định để được đứng tên chủ sử dụng đất. Sau đó, bà H đã được cấp GCNQSDĐ số DK919212, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ VP 00305 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 31/7/2023 với diện tích 7539,5m², thuộc thửa 99, tờ bản đồ 09. Sau khi được cấp GCN mới, đã được điều chỉnh biến động (diện tích tăng lên) bà H yêu cầu bà U ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà U nói không có tiền mua nữa và xin lại 250.000.000 đồng tiền cọc nhưng bà H không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thì bà U khởi kiện ra Tòa đòi tiền cọc. Do bà U đã kéo dài thời gian làm thủ tục tách thửa, cụ thể là sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 và giải chấp thì mãi tới ngày 27/7/2022 (37 ngày sau) thì bà U mới nộp hồ sơ tách thửa tại Bộ phận Một cửa huyện H (bút lục E), sau đó lại giữ bản gốc GCNQSDĐ mà không liên hệ sớm với gia đình bà H để gia đình bà H đi làm thủ tục điều chỉnh biến động trong vòng 150 ngày. Bà H luôn có nguyện vọng tiếp tục chuyển nhượng đất, bà U là người không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng chứ không phải bà nên bà không đồng ý trả lại tiền cọc.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích 20m x 50m mà các bên đặt cọc để chuyển nhượng cho nhau chỉ là một phần trong tổng diện tích đất 5580m² thuộc thửa 99, tờ bản đồ 09 mà bà H ông H3 được cấp GCNQSDĐ số BO 532421, số

vào sổ cấp GCN là CH 01293 ngày 30/8/2013. Việc sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc và làm thủ tục tách thửa mới biết diện tích đất mà bà H ông H3 được cấp trong GCN trên có biến động (tăng) là sự kiện khách quan, không thuộc lỗi của bà H ông H3. Và, tổng diện tích trong GCNQSDĐ của bà H ông H3 có biến động tăng cũng không làm ảnh hưởng đến phần đất mà các bên đặt cọc để chuyển nhượng cho nhau; bà H đến nay vẫn có thiện chí tiếp tục việc chuyển nhượng nhưng bà U không đồng ý. Hơn nữa, tại Tòa chính nguyên đơn bà U thừa nhận khi biết diện tích đất bà H ông H3 có biến động thì lý do bà không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chỉ là vì bà sợ việc điều chỉnh biến động có thể sẽ mất nhiều thời gian mới có thể tách thửa sang tên cho bà được nên bà yêu cầu bà H ông H3 trả lại tiền cọc và ngừng việc thực hiện hợp đồng. Như vậy, từ những nhận định trên có căn cứ để khẳng định nguyên đơn bà U là người tự ý chấm dứt việc thực hiện hợp đồng, bà H ông H3 không có lỗi nên bà U phải chịu mất tiền cọc. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà U, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/6/2022 giữa bà U với bà H ông H3; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U đối với yêu cầu buộc bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 phải trả lại cho bà U số tiền cọc 500.000.000 đồng.

[7] Ngoài ra, đối với nội dung mà các đương sự tranh chấp như đã nêu tại đoạn [3], Hội đồng xét xử thấy rằng cần điều chỉnh lại cách tuyên nội dung này tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm cho phù hợp. Cụ thể, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, bị đơn không phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên “*chấm dứt hợp đồng đặt cọc...*” là chưa chính xác mà phải tuyên là hủy hợp đồng đặt cọc mới đúng.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà U không được chấp nhận nên phải chịu 24.000.000 đồng. Do bà U có hoàn cảnh gia đình khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên bà U được giảm 1/2 án phí nên số tiền án phí bà U phải chịu là: 12.000.000 đồng; bà H và những đương sự khác không phải chịu.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị H được chấp nhận nên bà H không phải chịu.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[11] Các phần quyết định 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 vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị H;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các điều 117, 129, 156; 328 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 26, 29 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thanh U, hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/5/2022 giữa bà Cao Thị Thanh U với bà Tạ Thị H, ông Đoàn Đình H3.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thanh U về yêu cầu buộc bà Tạ Thị H, anh Đoàn Đình S, anh Đoàn Đình B và chị Đoàn Thị Thu H2 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Cao Thị Thanh U số tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cao Thị Thanh U phải chịu 12.000.000 đồng (đã miễn giảm 1/2), được trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015042 ngày 31/10/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước); các đương sự khác không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tạ Thị H được miễn do bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Các phần quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- TAND huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi