

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 59/2025/DS-PT

Ngày 21-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Ông Bùi Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 495/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 584/2024/QĐ-PT ngày 31/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH N; địa chỉ trụ sở: Số B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Ngô Thanh T, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: Số B, tổ A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền số 01/2023/VBUQ ngày 07/12/2023), có mặt.

- Bị đơn: Bà Phù Thị Ngọc G, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên lạc: Cơ sở S, đường N (ĐT741), khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1990; địa chỉ: xã H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: Cơ sở S, đường N (ĐT741), khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; địa chỉ trụ sở: B B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ chi nhánh: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – chi nhánh B, Lô B, Quốc lộ A, Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phù Thị Ngọc G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

* *Nguyên đơn Công ty TNHH N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Ngô Thanh T trình bày:*

Công ty TNHH N (sau đây gọi là Công ty N) và bà Phù Thị Ngọc Giàu C mỗi quan hệ quen biết với nhau. Vào ngày 29/9/2023, bà G và Công ty N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 200 m², thuộc thửa đất số 1137, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp E, xã (nay là phường) Minh L, thị xã C, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ00500, số vào sổ cấp CS06856 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 cho bà G. Giá chuyển nhượng là 782.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi hai triệu đồng). Hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 29/9/2023, theo đó hai bên thỏa thuận việc thanh toán như sau:

- Lần 1: Ngày 29/9/2023, Công ty N đặt cọc cho bà G số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);

- Lần 2: Ngày 29/11/2023, Công ty N thanh toán tiếp số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Đồng thời sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo hình thức ký 03 bên (có bên Ngân hàng đang nhận thế chấp tham gia).

- Lần 3: Ngay khi Ngân hàng thông báo thế chấp sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà G là 682.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi hai triệu đồng).

Khi Công ty N đặt cọc cho bà G số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) thì Công ty N phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mua bán đã bị bà G đem thế chấp tại Ngân hàng H - chi nhánh B1 tại: Số E, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhưng bà G không có thông báo việc này cho Công ty N biết. Do đó, Công ty N có yêu cầu bà G phải tất toán xong khoản nợ giữa bà G và Ngân hàng H - chi nhánh B1 nhưng bà G không đồng ý. Sau đó, bà G còn đăng tải hình ảnh của Công ty N lên mạng xã hội, đưa những thông tin không chính xác nhằm mục đích bôi nhọ danh dự và làm nhục Công ty N. Việc này ảnh hưởng nghiêm trọng đến hình ảnh, công việc làm ăn của Công ty N. Công ty N có báo Công an phường H về những vấn đề này. Công an có mời các bên lên làm việc lấy lời khai. Bà G đã làm văn bản cam kết sẽ đính chính và gỡ những bài đăng này. Sau đó hai bên vẫn không giải quyết được mâu thuẫn. Do

hai bên không giải quyết được nên Công ty N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 29/9/2023 giữa Công ty TNHH N và bà Phù Thị Ngọc G đối với quyền sử dụng đất có diện tích 200 m², thửa đất số 1137, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp E, xã M (nay là phường M), thị xã C, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ005000, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06856 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 cho bà G.

2. Yêu cầu bà Phù Thị Ngọc G trả lại cho Công ty TNHH N số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Công ty N không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

** Bị đơn bà Phù Thị Ngọc G trình bày:*

Trước đây bà G và chồng là ông Nguyễn Văn D có mua 01 phần đất của Công ty N với giá 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng) và bên Công ty N có cam kết sau 01 năm sẽ thu hồi lại kèm theo 15% lợi nhuận. Bà G và ông D bắt đầu làm thủ tục mua đất vào cuối 2021, đến tháng 4/2022 mới hoàn thủ tục mua đất do phải làm thủ tục thế chấp đất này ở Ngân hàng H - chi nhánh B1 lấy tiền vay để thanh toán cho Công ty N. Công ty N hỗ trợ bà G và ông D làm thủ tục thế chấp vay tiền Ngân hàng H1 - chi nhánh B1 nên biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ở ngân hàng. Hiện tại vẫn chưa tất toán khoản vay này. Sau đó đến thời gian cam kết Công ty N thu hồi lại đất thì hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023, giá chuyển nhượng là 782.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận việc thanh toán như sau:

- Lần 1: Ngày 29/9/2023, Công ty N đặt cọc cho bà G số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);

- Lần 2: Ngày 29/11/2023, Công ty N thanh toán tiếp số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Đồng thời sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo hình thức ký 03 bên (có bên Ngân hàng đang nhận thế chấp tham gia).

- Lần 3: Ngay khi Ngân hàng thông báo thế chấp sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà G là 682.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 và giao cho bà G số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) thì gần đến hạn thanh toán lần 02 thì Công ty N không có liên hệ thanh toán, bà Giàu C liên hệ Công ty N để nhắc nhở và hẹn giờ thì bên Công ty N không có sự phản hồi cụ thể nào mà báo là chị kế toán và sếp tổng không có mặt ở đây để giải quyết. Trong khi đó ông Nguyễn Đình T1 – Giám đốc kinh doanh người được bàn giao cho giải quyết vụ việc của bà G thì lại báo cho bà G biết là phải đợi chị kế toán và sếp tổng về nhưng không hẹn cụ thể ngày nào. Đến ngày 29/11/2023, bà Giàu C liên hệ với ông T1 có nói sẽ qua Công ty N để giải quyết thì ông T1 có nói Công ty N không có ai giải quyết. Ngày 04/12/2023, bà Giàu C đến Công ty N thì chỉ gặp lễ tân và yêu cầu liên lạc với người có thẩm quyền thì được hẹn lại thứ 4 quay lại. Trên đường quay về thì

bà G nhận được đoạn video ghi lại cuộc đối thoại của ông K – Tổng giám đốc Công ty N, theo đó ông K nói không có tiền thu lại đất của bà G nên hoặc bên Công ty N bỏ cọc hoặc bà G ký bán đất trước, khi nào Công ty N có tiền sẽ trả sau. Nhận thấy, Công ty N không thực hiện đúng cam kết nên bà G và Công ty N có xảy ra tranh chấp. Bà G do bức xúc nên có đăng thông tin cảnh báo về Công ty N lên một số nhóm trên mạng xã hội. Sau đó, phía Công ty N có báo Công an phường H về việc này. Công an phường có mời bà G lên làm việc, bà G đã gỡ các thông tin này xuống. Việc Công ty N cho rằng yêu cầu bà tắt toán Ngân hàng mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà G không thực hiện là không đúng. Công ty N chưa từng yêu cầu bà G. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 Công ty N không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đưa ra ngày ký hợp đồng cụ thể nào. Khi Công ty N giữ đúng hẹn, chắc chắn thanh toán thu hồi thì bà G sẽ đi tắt toán khoản vay mang sổ đỏ gốc về.

Trước yêu cầu khởi kiện của Công ty N thì bà G không đồng ý. Bà Giàu C yêu cầu phản tố như sau:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 giữa bà G và Công ty TNHH N do Công ty đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc;

2. Buộc Công ty TNHH N phải bồi thường cho bà G số tiền 102.000.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu đồng) tương đương 15% số tiền chênh lệch mà Công ty TNHH N đã cam kết mua lại quyền sử dụng đất của bà G do Công ty TNHH N vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 và Văn bản xác nhận ngày 16/5/2023.

Ngoài ra, bà G không có ý kiến hay yêu cầu gì.

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

1. Ông Nguyễn Văn D trình bày: Thống nhất với trình bày của bị đơn bà Phù Thị Ngọc G. Ngoài ra, ông D không có ý kiến hay yêu cầu gì.

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H: Vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N với bị đơn bà Phù Thị Ngọc G về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” .

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phù Thị Ngọc G với nguyên đơn Công ty TNHH N về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” .

Theo đó:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 29/9/2023 giữa nguyên đơn Công ty TNHH N và bị đơn bà Phù Thị Ngọc G.

- Buộc bị đơn bà Phù Thị Ngọc Giàu C trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn Công ty TNHH N số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N với bị đơn bà Phù Thị Ngọc G về việc: “Tuyên Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 29/9/2023 là vô hiệu”.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phù Thị Ngọc G với nguyên đơn Công ty TNHH N về việc: “Buộc Công ty TNHH N phải bồi thường cho bà G số tiền 102.000.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu đồng) tương đương 15% số tiền chênh lệch mà Công ty TNHH N đã cam kết mua lại quyền sử dụng đất của bà G do Công ty TNHH N vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 và Văn bản xác nhận ngày 16/5/2023” .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/6/2024 bị đơn bà Phù Thị Ngọc G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng là có cơ sở. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn bà Phù Thị Ngọc G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có đơn đề nghị giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Nội dung của vụ án, ngày 08/01/2022, bà Phù Thị Ngọc G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 200m², thuộc thửa đất số 1137, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp E, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước từ bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Ngọc M thông qua Công ty TNHH N (sau đây gọi tắt là Công ty N) là bên mô giới nên bên Công ty N hỗ trợ bà G làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H ngày 24/3/2022 để có tiền thanh toán cho giao dịch. Ngày 26/5/2023, giữa Công ty N và bà Giàu C ký Văn bản xác nhận, có nội dung bà G ký gửi quyền sử dụng đất trên cho Công ty N chào bán với giá thỏa thuận không thấp hơn 782.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng. Nếu hết thời hạn 03 tháng Công ty N vẫn chưa bán được thì Công ty N sẽ tiến hành thu mua quyền sử dụng đất trên với giá 782.000.000 đồng. Đến ngày 29/9/2023, nguyên đơn Công ty TNHH N và bị đơn bà Phù Thị Ngọc G ký kết hợp đồng đặt cọc. Ngày 29/9/2023, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đến ngày 29/11/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện thanh toán ký kết hợp đồng 3 bên lần 2 theo như thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 vô hiệu do quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng và yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 do nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng và bị đơn không phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc. Đồng thời, nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền 102.000.000 đồng (tương đương với 15% số tiền chênh lệch mà nguyên đơn đã cam kết mua lại quyền sử dụng đất của bị đơn, do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023; Giấy thỏa thuận ngày 23/12/2020 và Văn bản xác nhận ngày 16/5/2023).

Xét thấy, mục đích của đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc bên mua đã biết được tình trạng pháp lý nhà, đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Tại thời

điểm này, các bên mới chỉ đặt cọc chứ chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về “tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 vô hiệu” là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn không kháng cáo nên phần quyết định này có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023: “*Lần 2: Ngày 29/11/2023 Công ty thanh toán tiếp số tiền 80.000.000 đồng. Đồng thời sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo hình thức ký 03 bên (có bên Ngân hàng đang nhận thế chấp tham gia)*”. Đến ngày 29/11/2023, Công ty N đã không thực hiện việc giao tiền cho bà G theo đúng thỏa thuận và thể hiện ý chí không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng nên đã khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên nhằm mục đích chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Như vậy, đối với tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng, nếu được sự đồng ý của Ngân hàng, bên thế chấp mới có quyền thực hiện giao dịch mua bán. Trong trường hợp này, bên thế chấp là bà Phù Thị Ngọc G bắt buộc phải thông báo cho Ngân hàng về mục đích giao dịch và kế hoạch trả nợ của mình theo quy định tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015. Đồng thời, bà G phải được Ngân hàng chấp nhận bằng văn bản. Như vậy, thỏa thuận về việc ký kết 03 bên có thực hiện được hay không là do bà G thực hiện. Nhưng trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà G không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc Ngân hàng có văn bản đồng ý và sẽ thực hiện việc ký kết 03 bên như thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 không tiếp tục thực hiện được do lỗi cả hai bên đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình, dẫn đến mục đích của việc giao kết hợp đồng không thực hiện được theo quy định tại khoản 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự. Bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 của bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Phù Thị Ngọc G trả lại cho Công ty TNHH N số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự là đúng theo quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc: nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền 102.000.000 đồng (tương đương với 15% số tiền chênh lệch mà nguyên đơn đã cam kết mua lại quyền sử dụng đất của bị đơn, do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023; Giấy thỏa thuận ngày 23/12/2020 và Văn bản xác nhận ngày 16/5/2023): Hội đồng xét xử xét thấy, để

thực hiện Giấy thỏa thuận ngày 23/12/2020 và Văn bản xác nhận ngày 16/5/2023, giữa Công ty N và bà G đã ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023. Tuy nhiên, theo lập luận tại mục [3.1] thì Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được do lỗi của hai bên nên nguyên đơn không có trách nhiệm phải bồi thường cho bị đơn theo như cam kết. Do đó, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ khoản 5 Điều 321, khoản 2 Điều 423, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phù Thị Ngọc G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn bà Phù Thị Ngọc G và ông Nguyễn Văn D, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0000530 và 0000529 ngày 01/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh