

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 72/2025/DS-PT  
Ngày 11-02-2025  
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 Lê Hoàng Vương.

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 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 591/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 570/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 47/2025/QĐ-PT ngày 16/01/2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1984; địa chỉ: số C, đường số E, khu phố E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà N:* Bà Đặng Thị Minh H, sinh năm 1987; địa chỉ: số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số D đường A, khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 23/8/2024); có mặt.

2. Ông Hà Thanh Đ, sinh năm 1986; địa chỉ: số C C, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ G, khu B, ấp G xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2024); có mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1974 và ông Lê Đình T2, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: số B khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Chí S, sinh năm 1970; địa chỉ: số C, đường số E, khu phố E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

*Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Hà Thanh Đ thống nhất trình bày*:

Ngày 09/3/2023 giữa ông Hà Thanh Đ và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Ngọc C có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó: hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ 967 tọa lạc tại khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc C; giá trị chuyển nhượng là 10.500.000.000 đồng, ông Đ và bà N đã đặt cọc cho bà C số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 09/3/2023, các bên thống nhất thanh toán lần 2 số tiền 5.000.000.000 đồng vào ngày 05/4/2023 và số tiền còn lại sẽ thanh toán khi các bên ra phòng công chứng (ngày 10/4/2023) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà N đặt cọc cho bà C số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 09/3/2023. Tuy nhiên, đến lần thanh toán thứ 2 thì bà N liên hệ nhiều lần cho bà C để ra công chứng hồ sơ nhưng không liên hệ được; bà C cố tình né tránh.

Do bà C không thực hiện đúng cam kết nên ông Đ và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ 967, tọa lạc tại khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 25/6/2024, bà N và ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/3/2023 giữa bà C với bà N, ông Đ vô hiệu. Buộc bà C trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng (gồm 1.000.000.000 đồng

tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền bà N chuyển thêm cho bà C để tiếp tục thực hiện hợp đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bà C về việc hủy hợp đồng đặt cọc và được hưởng số tiền 1.000.000.000 đồng: nguyên đơn không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 và ông T2: nguyên đơn không đồng ý.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung thỏa thuận của hợp đồng và số tiền bên mua đã đặt cọc cho bà C.

Tuy nhiên, đến thời hạn như thỏa thuận nhưng bà N nhắn tin cho bà C với nội dung không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xin trả lại tiền cọc; do đó, bên mua không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng là người vi phạm nghĩa vụ nên phải mất số tiền đặt cọc.

Do bà C cần tiền để trả nợ cho ngân hàng, nợ bên ngoài và đã nhiều lần trao đổi với bà N không được. Cho nên, ngày 03/7/2023 bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Đỗ Thị T1 với giá thấp hơn giá chuyển nhượng cho ông Đ và bà N; hợp đồng đã được công chứng tại văn phòng công chứng. Bà T1 là người trả tiền vào ngân hàng để lấy quyền sử dụng đất ra và ký công chứng chuyển nhượng theo đúng quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Hà Thanh Đ và bà Nguyễn Thị N. Bà C được quyền sở hữu số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà N đặt cọc.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 trình bày:*

Bà T1 có nhận chuyển nhượng phần đất của bà C đối với thửa đất nêu trên, theo đó: hai bên thỏa thuận giá 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng). Bà T1 đã giao đủ tiền cho bà C, làm thủ tục giải ngân, lấy sổ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng đúng quy định và ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng ngày 03/7/2023.

Trong quá trình làm thủ tục, sau khi ký công chứng giao tiền, bà C giao giấy tờ cho bà T1 đi làm sổ sang tên thì gặp phải sự tranh chấp của bà N nên bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà có yêu cầu độc lập: yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 03/7/2023 giữa bà Đỗ Thị T1 với bà Nguyễn Thị Ngọc C tại Văn phòng C2, số công chứng 4421. Buộc bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng để bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 17/5/2024 bà T1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T2 trình bày:* thông nhất với lời trình bày của bà T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí S trình bày:* ông là chồng của bà N, ông không biết việc bà N đặt cọc mua đất của bà C, ông chỉ biết vào khoảng đầu tháng 4/2023 khi bà N nói đất mua có trục trặc, số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông. Lý do hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là cùng miếng đất này nhưng bà C chuyển nhượng cho người khác nhưng vợ chồng ông không biết, khi biết việc này thì hợp đồng không thể tiếp tục. Ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn Nguyễn Thị Ngọc C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc C đối với nguyên đơn.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09 tháng 3 năm 2023 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Bị đơn được quyền sở hữu số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lại cho nguyên đơn bà N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) bà N đã chuyển khoản ngày 04/5/2023.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có Bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo đối với Bản án số 98/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. 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 quan điểm:

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

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo luật định.

[2] Nguyên đơn ông Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 và ông T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đều thống nhất thừa nhận giữa nguyên đơn với bị đơn có ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/3/2023 để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ 967 tọa lạc tại khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 679580, số vào sổ cấp GCN: CH07452/AP do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc C (cập nhật biến động ngày 22/6/2021), giá chuyển nhượng là 10.500.000.000 đồng. Bà C đã nhận số tiền cọc từ bà N là 1.000.000.000 đồng; đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Như vậy, đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 408, tờ bản đồ 967 tọa lạc tại khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 679580, số vào sổ cấp GCN: CH07452/AP do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc C (cập nhật biến động ngày 22/6/2021). Thời điểm giao kết hợp đồng, quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp tại ngân hàng; tuy nhiên giao dịch các bên thiết lập là giai đoạn đặt cọc theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự và giao dịch cọc là giao dịch độc lập nên việc các bên xác lập giao dịch đặt cọc không bị coi là vô hiệu.

[5] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: trước khi ký hợp đồng đặt cọc cho bà N đối với quyền sử dụng đất nêu trên thì bà C đã giao kết hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Đức C1 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022; sau đó, bà C tiếp tục giao kết hợp đồng đặt cọc với bà N nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2023; tiếp đó, bà C giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2023. Như vậy, cùng một quyền sử dụng đất nhưng bà C đã giao kết các hợp đồng nhằm chuyển nhượng cho 03 người và 03 người đều có tranh chấp, đều yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể:

Đối với giao dịch là hợp đồng đặt cọc giữa ông C1 và bà C có phát sinh tranh chấp và đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-PT ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 517/2023/DS-PT ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Trong vụ án này, bà N và bà T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với giao dịch giao dịch giữa bà N với bà C thì ngày 03/7/2023 (trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố Thuận An đang giải quyết tranh chấp giữa ông C1 với bà C) bà N đã có đơn khởi kiện bà C. Trong vụ này, bà T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà T1 có yêu cầu độc lập ngày 26/02/2024, đến ngày 17/5/2024 bà T1 rút yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ bằng quyết định đình chỉ độc lập theo Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số 57A/2024/QĐST-DS ngày 21/5/2024 là không phù hợp theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

[6] Theo hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa bà N và bà C thỏa thuận: ngày 05/4/2023, bà N nộp số tiền 5.000.000.000 đồng vào ngân hàng để giải ngân và đến ngày 10/4/2023 thì các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến hạn thanh toán lần 2 theo thỏa thuận thì các bên không thực hiện được nhưng có sự thỏa thuận gia hạn thực hiện hợp đồng; tuy không lập văn bản nhưng bà N và bà C đều thừa nhận có việc gia hạn và thực tế bà C có nhận số tiền 100.000.000 đồng để sửa chữa nhà có trên đất chuyển nhượng theo yêu cầu của bà N. Hai bên cũng không thỏa thuận cụ thể thời hạn để thực hiện thanh toán lần 2 và ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà C cho rằng bà N vi phạm thỏa thuận và căn cứ vào tin nhắn giữa hai bên để cho rằng ngày kết thúc hợp đồng là ngày 18/5/2023. Tuy nhiên, căn cứ vào Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 517/2023/DS-PT ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì thời điểm mà bà N và bà C thỏa thuận trong trường hợp các bên thực hiện đúng cũng không thực hiện được vì đang tồn tại giao dịch giữa ông C1 và bà C đang tranh chấp và tranh chấp giữa ông C1 với bà C chưa được Tòa án giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Trong hai bản án có hiệu lực pháp luật trên thể hiện ngày 28/4/2023, bà C có văn bản hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà C với ông C1; như vậy, thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc với bà N thì bà C không thông báo rõ cho bà N đang tồn tại hợp đồng đặt cọc với ông C1 để bà N có thông tin nhằm đạt được mục đích giao kết, thực hiện các quyền lợi của mình. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tin nhắn giữa bà N và bà C cho rằng hợp đồng chấm dứt từ ngày 18/5/2023 và người có lỗi là bà N vì bà N là người nhắn tin chấm dứt hợp đồng trong khi thực tế tranh chấp giữa bà C và ông C1 đến ngày 29/12/2023 mới được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật; mặt khác, trong khi các bên không có bất kỳ thỏa thuận nào về thời hạn thanh toán cũng như ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày 03/7/2023 bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 trong khi ông C1 và bà N đang có tranh chấp nên hợp đồng đặt cọc giữa bà N và bà C không thực hiện được là do lỗi của bà C, bà C là người vi phạm hợp đồng.

[7] Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt*

*cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Theo quy định viện dẫn trên, bà C có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc và một khoản tiền tương ứng tài sản đặt cọc. Tuy nhiên, bà N chỉ yêu cầu bà C trả lại số tiền cọc và số tiền 100.000.000 đồng sửa chữa nhà; bà C đã nhận của bà N số tiền 1.100.000.000 đồng nên có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền đã nhận nêu trên.

[8] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn bà N là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm: đương sự phải chịu theo luật định.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Hà Thanh Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc C đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Hà Thanh Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09 tháng 3 năm 2023 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C trả lại cho bà Nguyễn Thị N, ông Hà Thanh Đ số tiền là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), trong đó: tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và tiền nhận sửa chữa nhà là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Hà Thanh Đ về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09 tháng 3 năm 2023 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc được sở hữu số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

2.5. Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Hà Thanh Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000946 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (do ông Trần Duy M nộp thay).

Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0001180 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (do bà Trần Thị T nộp thay), trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002775 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (do bà Đặng Thị Minh H nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

**Lê Hoàng Vương**