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

Bản án số: 517/2023/DS-PT
Ngày 29-12-2023
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 DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

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

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

Trong các ngày 26 và 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 386/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 463/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Đức C, sinh năm 1989; địa chỉ: số nhà B-11.06 chung cư T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Cẩm T, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp C, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ liên hệ: đường T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc C1, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ 7, khu 2, ấp 7, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp 3, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023), có mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Quang T, sinh năm 1984; địa chỉ: số 269 khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2023), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1984; địa chỉ: số 38 đường 5, khu phố 5, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Ngô Đức C và bị đơn bà Lê Thị Ngọc Huyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Đức C trình bày:*

Ngày 20/9/2022 giữa ông C và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 có ký hợp đồng đặt cọc về việc 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 được cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc C1. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, giá trị chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng, bên ông C đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào ngày 20/9/2022 và số tiền còn lại ông C sẽ thanh toán khi các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là trong vòng 30 ngày kể từ ngày 20/9/2022 (từ ngày 20/9/2022 đến ngày 20/10/2022); bà C1 lo toàn bộ hồ sơ pháp lý ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C; trường hợp bên ông C không tiến hành mua thì mất số tiền đặt cọc và thanh toán; nếu hết thời hạn công chứng bà C1 không bán, chuyển nhượng cho ông C thì bà C1 phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc cho ông C.

Thực hiện hợp đồng, ông C đã đặt cọc cho bà C1 số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 20/9/2022. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc thì ông C mới biết hiện bà C1 đang thế chấp phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 tại ngân hàng để vay vốn và bà C1 yêu cầu ông C đưa tiền để bà C1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông C không đồng ý. Như vậy, lỗi làm cho giao dịch mua bán không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bà C1, bà C1 biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp ngân hàng nhưng vẫn che dấu, tự ý đứng ra giao dịch mua bán quyền sử dụng đất cho ông C.

Sau đó, ngày 29/4/2023, bà C1 lập giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông C nhưng bà C1 không thực hiện.

Số tiền ông C đặt cọc cho bà C1 là tài sản riêng của ông C. Theo nội dung trong giấy cam kết ngày 29/4/2023 bà C1 cho rằng đã đưa tiền cho môi giới số tiền 120.000.000 đồng và hai bên có trách nhiệm đòi lại. Ông C không biết thông tin cụ thể của người môi giới cho bà C1 để bán đất cho ông C và ông C cũng thông qua một người môi giới mới biết được bà C1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng

đất nên hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc. Do bà C1 không thực hiện đúng cam kết nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ 967, tọa lạc tại khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu phản tố của bà C1 thì ông C không đồng ý.

- Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C1 trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 giữa ông C và bà C1, nội dung thỏa thuận của hợp đồng và số tiền ông C đã đặt cọc cho bà C1.

Tuy nhiên, đến thời hạn các bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C không có đủ số tiền để thanh toán cho bà C1 nên các bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông C vi phạm nghĩa vụ nên phải mất số tiền đặt cọc.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 giữa bà C1 và ông C thì phần diện tích đất bà C1 chuyển nhượng cho ông C theo hợp đồng đặt cọc thì bà C1 đang thế chấp tại ngân hàng. Tuy nhiên, ông C có biết việc bà C1 đang thế chấp qua việc bà Nguyễn Thị N1 là người môi giới bên bà C1 cho biết và nội dung tin nhắn của ông C cho bà C1 ngày 18/10/2022.

Do quá thời hạn mà ông C không ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà C1 có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị N vào ngày 09/3/2023 để chuyển nhượng thửa đất số 408, tờ bản đồ 967 tọa lạc tại khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 29/4/2023, bà C1 có lập giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông C như nội dung giấy cam kết ông C cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, bà C1 chỉ trả lại số tiền cọc cho ông C với điều kiện là bà C1 chuyển nhượng phần đất cho người khác với giá bằng hoặc cao hơn giá thỏa thuận chuyển nhượng với ông C theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 và được bà C1 ghi vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2023 với bà Nguyễn Thị N nhưng do bà N không thực hiện đúng thỏa thuận nên giữa bà C1 với bà N cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hiện nay, bà C1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 cho bà Đỗ Thị T2 nhưng với giá thấp hơn giá chuyển nhượng cho ông C theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 giữa ông C và bà C1. Do đó, bà C1 không trả lại số tiền đặt cọc cho ông C theo giấy cam kết ngày 29/4/2023.

Sau khi nhận tiền cọc 1.000.000.000 đồng của ông C thì bà C1 đã trả cho người môi giới số tiền 120.000.000 đồng. Bà C1 hiện không nắm được thông tin cụ thể của người môi giới. Theo bản cam kết thì ông C có trách nhiệm đòi lại số tiền bà C1 đã trả cho người môi giới.

Bị đơn bà C1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức C. Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C1 và ông Ngô Đức C. Số tiền 1.000.000.000 đồng ông C đặt cọc thuộc sở hữu của bà C1.

- Theo bản ý kiến, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 09/3/2023, bà N và bà C1 có ký hợp đồng đặt cọc 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 và bà N đã đặt cọc cho bà C1 số tiền 1.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bà N không biết việc bà C1 đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Đức C trước đó. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2023, bên mua có ghi tên của ông Hà Thanh Đ nhưng thực tế là do bà N đứng ra thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc với bà C1 nên phần ký tên bên mua chỉ có một mình bà N ký tên.

Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2023 thì bà C1 và bà N ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 09/4/2023 nhưng giữa hai bên không thực hiện được vì bà C1 không thực hiện đúng như thỏa thuận. Sau này bà N nhận được thông tin là bà C1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất đã ký hợp đồng đặt cọc với ông C và bà N cho bà Đỗ Thị T2. Bà N xác định, không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa ông C với bà C1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- Theo bản ý kiến, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T2 trình bày:

Bà Đỗ Thị T2 là người có nhu cầu mua đất, qua sự giới thiệu thì biết bà C1 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 408, tờ bản đồ 967, diện tích 300m^2 ODT tọa lạc tại khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi thống nhất về giá và được biết tài sản hiện đang thế chấp vay ngân hàng nên bà T2 đã dùng tiền của mình để giải chấp để hai bên có thể tiến hành chuyển nhượng thuận lợi. Sau đó ngày 03/07/2023, cả hai cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 4421. Bà T2 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho bà C1.

Bà T2 tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, đã nộp toàn bộ hồ sơ và được chấp nhận hẹn ngày cấp sổ mới sang tên bà T2. Đến ngày 21/07/2023, bà T2 nhận được thông báo tình hình xử lý hồ sơ của Chi nhánh

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T về việc xin ý kiến của Tòa án nhân dân thành phố T vì có đơn khởi kiện liên quan đến thửa đất bà T2 nhận chuyển nhượng từ bà C1. Đến ngày 07/08/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chuyển trả toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2 với lý do chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Việc bà C1 nhận cọc của ông C, bà T2 không hề hay biết, bởi vì nếu biết thì bà T2 sẽ không bao giờ bỏ số tiền lớn ra để nhận chuyển nhượng. Bản thân ông C đặt cọc cho bà C1 từ ngày 20/09/2022, hẹn đến ngày 20/10/2022 cùng nhau ra công chứng, sự việc không thành sau ngày 20/10/2022 thì ông C cũng không có bất cứ động thái gì để yêu cầu phía bà C1 thực hiện, không có bất cứ hành vi ngăn chặn nào. Khi bà T2 đã công chứng chuyển nhượng ngày 03/07/2023 thì đến ngày 07/07/2023 ông C mới làm đơn khởi kiện. Qua đó cho thấy việc chuyển nhượng của bà T2 và bà C1 là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Chính vì những lí do trên, bà T2 không chấp nhận với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức C về việc tiếp tục thực hiện nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 20/09/2022. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức C về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ 967, tọa lạc tại khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C1.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2022 được ký kết giữa ông Ngô Đức C và bà Nguyễn Thị Ngọc C1.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C1 về việc số tiền 1.000.000.000 đồng ông C đặt cọc thuộc sở hữu của bà C1.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C1 có trách nhiệm trả cho ông Ngô Đức C số tiền 1.000.000.00 đồng đặt cọc đã nhận.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 20 tháng 9 năm 2023 của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 880.000.000 đồng.

- Ngày 22 tháng 9 năm 2023 của nguyên đơn ông Ngô Đức C kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

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 cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289, Điều 312 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với kháng cáo của bị đơn: bản án sơ thẩm là có căn cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu nào chứng minh, nên kháng cáo không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã 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] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Việc rút yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 289 và khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, vẫn giữ nguyên yêu cầu chỉ buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 880.000.000 đồng vì nguyên đơn là người có lỗi dẫn đến giao dịch giữa hai bên không thực hiện được nên dựa vào giấy cam kết ngày 29/4/2023 bị đơn chỉ phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 880.000.000 đồng.

Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Theo thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 (bút lục 117) thể hiện hai bên ký hợp đồng đặt cọc về việc 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 được cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc C1. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, giá trị chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng, bên ông C đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào ngày 20/9/2022 và số tiền còn lại ông C sẽ thanh toán khi các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là trong vòng 30 ngày kể từ ngày 20/9/2022 (từ ngày 20/9/2022 đến ngày 20/10/2022). Tuy nhiên,

đến ngày 20/10/2022 là ngày cuối cùng của thời hạn ký kết hợp đồng hai bên vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bị đơn, bị đơn cho rằng hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và qua trình bày của các bên đương sự thì hợp đồng không thực hiện được do hai bên không thống nhất được cách thức thực hiện hợp đồng và đến ngày 29/4/2023, hai bên xác lập giấy cam kết trả lại tiền cọc. Tại giấy cam kết trả lại tiền cọc ngày 29/4/2023 (bút lục 118) thể hiện nội dung "*Tôi là Nguyễn Thị Ngọc C1 SN 1984; CMND: 272878797. Tôi cam kết trả lại số tiền 1.000.000.000 (1 tỷ đồng) trong đó 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu) tôi đã chuyển cho môi giới (2 bên có trách nhiệm đòi lại). Số tiền còn lại 880.000.000 đồng (tám trăm tám mươi triệu) tôi cam kết trả lại cho anh Ngô Đức C (SCCD:040089040735). Trong thời hạn từ 1 - 3 tháng tính từ ngày 29/4/2023. Vì lý do: 2 bên không thống nhất được giao dịch mua bán thửa đất số 408, tờ bản đồ 967, tờ bản đồ gốc (25 lô 44), LDC01 KDC V, A, T, Bình Dương (hủy giao dịch)"*, có chữ ký của ông C và bà C1. Như vậy, ý chí của hai bên đã thể hiện trong nội dung giấy cam kết trả lại tiền cọc ngày 29/4/2023 là thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022. Bị đơn thừa nhận đã nhận 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc của nguyên đơn nên phải trả lại nguyên đơn 1.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn với bị đơn và buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với số tiền 120.000.000 đồng bị đơn đã giao môi giới sau khi nhận đặt cọc của nguyên đơn: tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận chi phí này do bên bị đơn thỏa thuận với môi giới và bị đơn đã chuyển khoản cho bên môi giới, nguyên đơn không có thỏa thuận với bị đơn và môi giới về số tiền này. Theo giấy cam kết trả lại tiền cọc ngày 29/4/2023 có ghi 120.000.000 đồng bị đơn đã trả cho môi giới thì hai bên có trách nhiệm đòi lại. Tuy nhiên, nguyên đơn không có thỏa thuận với môi giới và số tiền 120.000.000 đồng là do bị đơn giao cho bên môi giới. Do đó, trường hợp bị đơn có tranh chấp với bên môi giới về số tiền 120.000.000 đồng thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn phải chịu 120.000.000 đồng để khấu trừ vào tiền cọc 1.000.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận và bị đơn chỉ phải trả cho nguyên đơn 880.000.000 đồng với lý do hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 289, Điều 312, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 phívà lệ phí Tòa án,

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Đức C.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Ngô Đức C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0013255 ngày 18/10/2023 (do bà Dương Cẩm T nộp thay) của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0013236 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Bình Dương

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/12/2023)./.

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

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

Nguyễn Ngọc Mai