

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 305/2024/DS-PT
Ngày 18-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Ông Nguyễn Trung Dũng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2024/QĐ-PT ngày 13/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 297/2024/QĐ-PT ngày 11/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1990; địa chỉ: số H, H, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số C, P, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Thu V:

1.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.2. Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1964; địa chỉ: C - 18.02 G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

(Giấy ủy quyền ngày 14/12/2023).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ trụ sở: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà A G – số 473, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 160/2024/UQ-LDG/HĐQT 07/6/2024); có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 25/12/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/6/2021, bà V ký văn bản thỏa thuận đặt cọc kèm theo các Phụ lục số 01, số 02 với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ) nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán căn hộ B1-15.09, tại lô C khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền 2.531.367.000 đồng (hai tỷ năm trăm ba mươi một triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Bà V đã thanh toán tổng cộng 06 đợt với tổng số tiền 506.273.400 đồng (năm trăm lẻ sáu triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng là ngày 30/6/2022), nhưng đến nay, Công ty vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà V vì lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công. Bà V đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công và vẫn thấy dự án chưa thi công xong phần móng. Bà V thông cảm cho Công ty nên ngày 19/8/2022 đồng ý ký thêm Phụ lục số 03 để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán. Đến thời điểm hiện nay, Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà V như đã thỏa thuận.

Nay bà V yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố chấm dứt Văn bản thỏa thuận đặt cọc số B1-15.09/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 25/6/2021 và các Phụ lục số 01, số 02 ngày 25/6/2021 và số 03 ngày 19/8/2022 giữa bà Lê Thị Thu V và Công ty Đ.

- Buộc Công ty Đ trả lại số tiền cọc 506.273.400 đồng (năm trăm lẻ sáu triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

- Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký hợp đồng mua bán như sau:

+ Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 (theo phụ lục gia hạn):
 $0.02\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 506.273.400 \text{ đồng} = 9.315.431 \text{ đồng};$

+ Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 (theo phụ lục gia hạn):
 $0.03\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 506.273.400 \text{ đồng} = 13.973.146 \text{ đồng};$

+ Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 29/3/2024 (theo phụ lục gia hạn):
 $0.02\%/ngày \times 454 \text{ ngày} \times 506.273.400 \text{ đồng} = 45.969.624 \text{ đồng}.$

Tổng tiền lãi chậm trả tính đến ngày 29/3/2024 là 69.258.201 đồng.

Tổng số tiền bà **V** yêu cầu **Công ty Đ** phải trả 575.531.601 đồng.

Bà **V** cam kết toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà **V**, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Đối với yêu cầu phạt vi phạm nghĩa vụ của **Công ty Đ** số tiền 556.901 đồng bà **V** đồng ý thanh toán cho Công ty.

Bị đơn trình bày:

Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như bà **V** trình bày.

Trong khoảng thời gian sau khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc, dịch bệnh Covid-19 bùng phát nhiều lần và kéo dài đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ xây dựng dự án và **Công ty Đ** đã cố gắng nỗ lực vượt qua những khó khăn đó để đảm bảo tiến độ ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng. Đến thời điểm hiện nay, Công ty đã được **Sở Xây dựng tỉnh B** cấp giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 01/03/2022 và dự kiến đến tháng 31/12/2023, dự án sẽ đáp ứng các điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc bà **V** đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, cụ thể lần thanh toán thứ 2 trễ 44 ngày, tiền phạt vi phạm: 556.901 đồng (năm trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm lẻ một đồng).

Xuất phát từ sự kiện khách quan và lỗi của hai bên khi thực hiện nghĩa vụ trong thỏa thuận đặt cọc nên ngày 19/8/2022 hai bên thống nhất ký kết Phụ lục 03 chỉnh sửa các nội dung trong thỏa thuận đặt cọc để phù hợp với thực tế của dự án, bao gồm các điều khoản sửa đổi sau:

- Sửa đổi thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là ngày 30/6/2022 và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 3 tháng.

- Trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì bên B được quyền lựa chọn một trong các phương án sau đây:

+ Tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc: bên A sẽ tiếp tục trả lãi suất cho bên B với mức lãi suất 0,03%/ngày tính trên số tiền bên B đã thanh toán từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật, hoặc;

+ Đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc: bên A sẽ hoàn trả cho bên B toàn bộ số tiền bên B đã thanh toán và khoản tiền lãi theo quy định tại điểm 1.2.1 khoản 1.2 Điều 1 Phụ lục này, việc thanh toán được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và biên bản xác nhận khoản tiền lãi mà bên A phải trả cho bên B.

Trong khoảng thời gian 07 ngày kể từ ngày 01/01/2023, **Công ty Đ** không nhận được đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc từ phía bà **Lê Thị Thu V**, điều đó cho thấy bà **V** đã đồng thuận tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc với Công ty.

Vì vậy, Công ty Đ không đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B1-15.09/TTĐC-LDGSKY/2021 ký ngày 25/6/2021 kèm theo các Phụ lục số 01, 02 và số 03 ngày 19/8/2022 giữa Công ty với bà V; không đồng ý hoàn trả khoản tiền cọc là 506.273.400 đồng; yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền lãi phạt chậm thanh toán 556.901 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 96, 144, 147, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 328, 418, 422, 428, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu V với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B1-15.09/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 25/6/2021, kèm theo Phụ lục số 01, 02 ngày 25/6/2021 và số 03 ngày 19/8/2022 ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Lê Thị Thu V.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Lê Thị Thu V tổng số tiền 575.531.601 đồng (năm trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm ba mươi một nghìn sáu trăm lẻ một đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Thu V trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền phạt do chậm thanh toán 556.901 đồng (năm trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm lẻ một đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thu V chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí, còn trả lại cho bà Lê Thị Thu V 12.995.972 đồng (mười hai triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng) theo Biên lai thu số 0001544 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần Đ phải chịu 27.017.214 đồng (hai mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn hai trăm mười bốn đồng) án phí có giá ngạch và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/4/2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi 69.258. 201 đồng, các phần quyết định khác của bản án không kháng cáo, đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc kèm theo phụ lục và trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 506.273.400 đồng; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về tiền lãi.

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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì khác, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên 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:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn N, có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Theo Giấy ủy quyền số 160/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 07/6/2024 của Công ty Đ thì bị đơn ủy quyền cho ông Dương Kim C đại diện tham gia tố tụng, đồng thời chấm dứt ủy quyền với ông Triệu Phúc T theo Giấy ủy quyền số 43/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 27/02/2024. Do đó, ông T không còn tham gia tố tụng với tư cách người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[2] Về nội dung:

Bị đơn kháng cáo với lý do: bản án sơ thẩm chưa khách quan, chưa đánh giá được hết những tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi 69.258.201 đồng; không kháng cáo các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của bị đơn.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số B1-15.09/TTĐC-LDGSKY/2021 kèm theo Phụ lục 01, 02 ngày

25/6/2021 và Phụ lục 03 ngày 19/8/2022 giữa bà **V** và **Công ty Đ**; thống nhất việc **Công ty Đ** đã nhận của bà **V** số tiền đặt cọc 506.273.400 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không đồng ý chấm dứt hợp đồng với bà **V**, không đồng ý trả lại số tiền đã nhận 506.273.400 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng, đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 506.273.400 đồng, không đồng ý trả số tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B1-15.09/TTĐC-LDGSKY/2021 kèm theo Phụ lục 01, 02 ngày 25/6/2021 và Phụ lục 03 ngày 19/8/2022 giữa bà **V** và **Công ty Đ**; **Công ty Đ** trả lại cho bà **V** số tiền đặt cọc đã nhận 506.273.400 đồng. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện nêu trên.

Theo nội dung thỏa thuận đặt cọc số B1-15.09/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 25/6/2021 kèm phụ lục số 01, 02 giữa **Công ty Đ** và bà **Lê Thị Thu V** nhằm đảm bảo cho việc xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ ký hiệu B1-15.09 tại lô C1 thuộc dự án **khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**; khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đã xác định rõ đây là việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

Xét, thời điểm ký thỏa thuận đặt cọc, bị đơn chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, thể hiện: ngày 01/3/2022 Sở Xây dựng mới cấp Giấy phép xây dựng số 668/GPXD cho **Công ty Đ**, Công ty chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà. Theo Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của **Sở Xây dựng tỉnh B** cung cấp thông tin là **Công ty Đ** đã nộp hồ sơ trực tuyến đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn nhưng đã rút hồ sơ, đến thời điểm hiện nay dự án **khu C** chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tại biên bản xác minh ngày 10/01/2024 thì công trình chung cư lô C1 hiện đang ngưng hoạt động, **Công ty Đ** không cung cấp được hồ sơ pháp lý của chung cư lô C1 về việc **Công ty Đ** đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc của bà **V** và **Công ty V1** tại thời điểm giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như phân tích trên, lỗi chính dẫn đến việc không ký được hợp đồng mua bán căn hộ là do bị đơn.

Về lỗi, việc các bên không ký kết được hợp đồng mua bán căn hộ là lỗi thuộc về **Công ty Đ**. Theo thỏa thuận tại mục 5.3 Điều 5 của thỏa thuận đặt cọc và tiểu mục 1.2.1 Điều 1 của Phụ lục số 03 ngày 19/8/2022: trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của bên A thì bên A có trách nhiệm trả cho bên B số tiền đã thanh toán và khoản tiền lãi. Giữa **Công**

ty Đ với bà V có thỏa thuận về phạt dưới hình thức trả lãi, Tòa án cấp sơ thẩm, tính lãi theo thỏa thuận, cụ thể như sau: từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 (theo phụ lục gia hạn): 0,02%/ngày x 92 ngày x 506.273.400 đồng = 9.315.431 đồng; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 (theo phụ lục gia hạn): 0,03%/ngày x 92 ngày x 506.273.400 đồng = 13.973.146 đồng; từ ngày 01/01/2023 đến ngày 29/3/2024 (theo phụ lục gia hạn): 0,02%/ngày x 454 ngày x 506.273.400 đồng = 45.969.624 đồng, tổng cộng 69.258.201 đồng, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, cần điều chỉnh án phí sơ thẩm phần chấm dứt hợp đồng và trả tiền cọc đã nhận là án phí không giá ngạch, đối với phần tiền lãi là án phí có giá ngạch theo quy định tại 4 Điều 27 của 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 và đối với sự tự nguyện của nguyên đơn trả số tiền phạt cho chậm thanh toán thì không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 428, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu V với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Thu V với Công ty Cổ phần Đ về việc thỏa thuận chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B1-15.09/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 25/6/2021, kèm theo Phụ lục số 01, 02 ngày 25/6/2021 và số 03 ngày 19/8/2022, giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Lê Thị Thu V.

Công ty Cổ phần Đ nhận trách nhiệm trả lại cho bà **Lê Thị Thu V** số tiền đã nhận 506.273.400 đồng (năm trăm lẻ sáu triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho bà **Lê Thị Thu V** 13.295.972 đồng (mười ba triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001544 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 3.462.910 đồng (ba triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn chín trăm mười đồng) án phí có giá ngạch, tổng cộng 3.762.910 đồng (ba triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn chín trăm mười đồng).

3. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, như sau:

Buộc **Công ty Cổ phần Đ** có nghĩa vụ trả cho bà **Lê Thị Thu V** số tiền 69.258.201 đồng (sáu mươi chín triệu hai trăm năm mươi tám nghìn hai trăm lẻ một đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, đã có hiệu lực pháp luật, như sau:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Lê Thị Thu V** trả cho **Công ty Cổ phần Đ** số tiền phạt do chậm thanh toán 556.901 đồng (năm trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm lẻ một đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho **Công ty Cổ phần Đ** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002773 ngày 10/4/2024

của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương (người nộp tiền **Triệu Phúc T**).

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 DA;
- TAND thành phố DA;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng