

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 339/2024/DS-PT

Ngày 28-6-2024

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: Ông Lê Sỹ Trứ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy – 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 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 239/2024/QĐ-PT ngày 10/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 330/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1979; địa chỉ: số G đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: số C đường G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2023).

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ trụ sở: số A ấp H, xã G, huyện T, Đồng Nai; địa chỉ văn phòng: tầng G, Tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C, địa chỉ: tầng B, Tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2023, các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 12/01/2021, ông Nguyễn Duy H có ký với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) Thỏa thuận đặt cọc số: C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 và các phụ lục để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C1-07.14 thuộc dự án khu C (khu C) tại Lô C, khu đô thị M tọa lạc tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.027.101.000 đồng. Sau khi ký, ông H đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ tổng cộng 06 đợt với tổng số tiền 405.420.200 đồng. Theo Điều 4 của Thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng. Nhưng đến hết năm 2022 Công ty Đ vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông H vì chậm tiến độ thi công. Sau khi liên hệ với Công ty Đ, xem các báo cáo, hình ảnh mà Công ty Đ cung cấp ông H được biết dự án vẫn chưa thi công xong phần móng. Công ty Đ cũng không cung cấp những thông tin pháp lý chứng minh Công ty Đ được tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ.

Tháng 10/2023, ông H đã tiến hành gửi thông báo bằng Email đến Công ty Đ về việc tiến hành khởi kiện Công ty Đ tại Tòa án có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Duy H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 12/01/2021 và Phụ lục 01, 02 giữa ông Nguyễn Duy H và Công ty Đ.

- Buộc Công ty Đ trả lại cho ông H toàn bộ số tiền cọc mà ông H đã thanh toán cho Công ty Đ là 405.420.200 đồng.

- Buộc Công ty Đ trả cho ông H số tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ được tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 29/3/2023 với mức lãi suất là 0.02%/ngày x 819 ngày x 405.420.200 đồng = 66.407.829 đồng.

Tổng cộng số tiền ông H yêu cầu Công ty Đ phải trả lại là: 471.828.029 đồng.

Ông Nguyễn Duy H cam kết toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của ông H, 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 7.490.138 đồng ông H đồng ý thanh toán cho Công ty Đ.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ trình bày:

Thông nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc ông Nguyễn Duy H đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể: lần thanh toán thứ 02 trễ 25 ngày: tiền phạt vi phạm: 253.388 đồng; lần thanh toán thứ 03 trễ hạn 296 ngày: tiền phạt vi phạm: 3.000.109 đồng; lần thanh toán thứ 04 trễ hạn 235 ngày: tiền phạt vi phạm: 2.381.844 đồng; lần thanh toán thứ 05 trễ hạn 183 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.854.797 đồng; tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông Nguyễn Duy H là 7.490.138 đồng. Căn cứ điểm c khoản 6.2 Điều 6 của Thỏa thuận đặt cọc, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại điều khoản này.

Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 5.2 Điều 5 của Thỏa thuận đặt cọc: "*Khi Bên B vi phạm thỏa thuận, Bên B đồng ý để Bên A xử lý Tiền Đặt Cọc bằng việc Bên A sẽ không hoàn trả số tiền đã nhận cho Bên B và/hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật Việt Nam khi xảy ra một trong các trường hợp sau: d. Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh*

toán theo thỏa thuận tại Điều 3.2 của thỏa thuận này vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày."

Như vậy, nguyên đơn đã quá hạn thanh toán 739 ngày theo tiến độ thanh toán theo Thỏa thuận đặt cọc. Do đó, Công ty Đ hoàn toàn có quyền không hoàn trả số tiền đã nhận là 405.420.200 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán.

Mặt khác, căn cứ khoản 2.2 Điều 2 Phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc đính kèm theo Hợp đồng quy định: "*Trường hợp Bên B chậm thanh toán thì phải chịu một khoản phạt với mức lãi suất là 0.02%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên B thực trả cho Bên A*". Như vậy, đối chiếu theo quy định và nội dung nêu trên, nguyên đơn còn phải thanh toán cho Công ty Đ số tiền là 7.490.138 đồng.

Vì vậy Công ty Đ không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 405.420.200 đồng và số tiền lãi như nguyên đơn yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy H đối với bị đơn Công ty Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 12/01/2021 và Phụ lục 01, 02 giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Duy H.

- Buộc Công ty Đ phải trả cho bà ông Nguyễn Duy H tổng số tiền 471.828.029 đồng (bốn trăm bảy một triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, không trăm hai chín đồng); trong đó: tiền cọc 405.420.200 đồng (bốn trăm lẻ lăm triệu bốn trăm hai mươi nghìn, hai trăm đồng) và tiền lãi 66.407.829 đồng (sáu mươi sáu triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn tám trăm hai mươi chín đồng)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy H trả cho Công ty Đ số tiền phạt do chậm thanh toán 7.490.138 đồng (bảy triệu bốn trăm chín mươi nghìn một trăm ba tám đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/4/2024 bị đơn Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc đã nhận, không đồng ý tính lãi.

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: Tòa án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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: Bị đơn Công ty Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Duy H và bị đơn Công ty Đ thống nhất về thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 12/01/2021 và Phụ lục 01, 02 giữa ông H và Công ty Đ; số tiền ông H đã đặt cọc cho Công ty Đ là 405.420.200 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 và Phụ lục 01, 02 ngày 12/01/2021 giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Duy H 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 số 14 ký hiệu C1-07.14 tầng 07, Lô C thuộc dự án khu C, khu đô thị M tọa lạc tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Tại điểm b khoản 6.2 Điều 6 của thỏa thuận: *“Bên B không phải là bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với bên A”*. Căn cứ Văn bản số 279/QLN-BDS ngày 21/10/2016 của Cục Q thuộc Bộ X xác định *“Nếu mục đích đặt cọc chỉ là để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở sẽ được ký kết, chủ đầu tư không sử dụng tiền đặt cọc vào mục đích huy động vốn để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thì đặt cọc trong trường hợp này không phải là hình thức huy động vốn”*. 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 không nhằm huy động vốn, không thuộc trường hợp vi phạm hình thức huy động vốn theo quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở và Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ nên đây là giao dịch đặt cọc, bảo đảm nhằm đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, không phải hình thức huy động vốn. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có những thỏa thuận cụ thể về đối tượng được đảm bảo, về số tiền đặt cọc và thời gian ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và trách nhiệm của các bên việc ký hợp đồng đặt cọc trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của các bên, không bị ép buộc, lừa dối. Mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thẩm quyền. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 12/01/2021 và Phụ lục 01, 02 giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Duy H phát sinh hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

[2.3] Thực hiện theo thỏa thuận ông H đã giao cho Công ty Đ số tiền đặt 405.420.200 đồng. Về quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ được quy định tại Điều 6 Thỏa thuận trong đó tại mục 6.1.b quy định: *“Bên A có nghĩa vụ đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định pháp để ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bên B”*. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận như thỏa thuận cụ thể Công ty Đ vẫn 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 của Luật kinh doanh bất động sản cụ thể ngày 01/3/2023 Sở xây dựng mới cấp Giấy phép xây dựng số 668/GPXD cho Công ty Đ và chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà. Các bên thỏa thuận với nhau thời hạn để ký hợp đồng mua bán căn

hộ theo thỏa thuận đặt cọc số C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 12/01/2021 dự kiến là ngày 30/9/2022 (có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng), tuy nhiên đến nay 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, không cung cấp bất cứ chứng cứ chứng minh có sự kiện bất khả kháng là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc. 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 chung cư lô C1 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. Điều này phù hợp với lời trình bày của đại diện bị đơn tại phiên tòa, từ khi được cấp giấy phép xây dựng, công trình ngưng thi công đến nay. Công ty Đ không cung cấp được chứng cứ về việc đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về việc đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự “*Một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác*”. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[2.4] Xét lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng là do Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 6 của Thỏa đặt cọc “*đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên B*”. Do đó, theo quy định tại điểm 5.3 của Thỏa thuận đặt cọc, các bên đã thỏa thuận: 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. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền cọc ông H đã đóng là 405.420.200 đồng. Tại 5.3 Điều 5 của Thỏa thuận đặt cọc ngày 12/01/2021 giữa Công ty Đ với ông H có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi nên có căn cứ chấp nhận số tiền phạt vi phạm bằng hình thức tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo thỏa thuận tại thỏa thuận đặt cọc ngày 12/01/2021, cụ thể như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 29/3/2024 là 819 ngày, vậy số tiền lãi phải trả là $0.02\%/ngày \times 819 \text{ ngày} \times 405.420.200 \text{ đồng} = 66.407.829 \text{ đồng}$.

[2.5] Bị đơn cho rằng do nguyên đơn vi phạm thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận nên không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 405.420.200 đồng và số tiền lãi như nguyên đơn yêu cầu, ý kiến này của bị đơn là không có căn cứ không phù hợp với quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Về tiền vi phạm nghĩa vụ do chậm thanh toán: Quá trình thanh toán tiền cọc, nguyên đơn ông Nguyễn Duy H chậm tiến độ thanh toán theo thỏa thuận tại mục 2.2 Điều 2 phụ lục 01 cụ thể: lần thanh toán thứ 02 trễ 25 ngày: tiền phạt vi phạm: 253.388 đồng; lần thanh toán thứ 03 trễ hạn 296 ngày: tiền phạt vi phạm: 3.000.109 đồng; lần thanh toán thứ 04 trễ hạn 235 ngày: tiền phạt vi phạm: 2.381.844 đồng; lần thanh toán thứ 05 trễ hạn 183 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.854.797 đồng; tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông Nguyễn Duy H là 7.490.138 đồng, nguyên đơn có bản tự khai đồng ý chấp nhận khoản tiền phạt này.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, tài liệu đã thu thập chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty Đ phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận và tiền lãi phát sinh tổng cộng là tổng số tiền 471.828.029 đồng là có căn cứ.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thống nhất với nguyên đơn về chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 12/01/2021 và Phụ lục 01, 02 nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với ý kiến của bị đơn về không tính lãi là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền cọc đã nhận, tiền lãi do chậm thực hiện hợp đồng; quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, bị đơn đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và hoàn trả số tiền cọc, không đồng ý tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm tính lại phần án phí dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với số tiền nhận cọc và án phí có giá ngạch đối với phần tiền lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

Số tiền 7.490.138 đồng ông H tự nguyện thanh toán cho Công ty Đ nên ông H không phải chịu án phí, trả cho ông H tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và trả lại tiền cọc nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận, phần còn lại không có căn cứ chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 116, 117, 328, 418, 422, 428, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 12/01/2021 và Phụ lục 01, 02 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Duy H.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà ông Nguyễn Duy H tổng số tiền 471.828.029 đồng (bốn trăm bảy một triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, không trăm

hai chín đồng); trong đó: tiền cọc 405.420.200 đồng (bốn trăm lẻ lăm triệu, bốn trăm hai mươi nghìn, hai trăm đồng) và tiền lãi 66.407.829 đồng (sáu mươi sáu triệu, bốn trăm lẻ bảy nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy H trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền phạt do chậm thanh toán 7.490.138 đồng (bảy triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, một trăm ba tám đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đ phải chịu 3.620.391 đồng (ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn ba trăm chín một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Duy H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho ông H 11.493.000 đồng (mười một triệu, bốn trăm chín mươi ba đồng) vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001288 ngày 27/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho Công ty Cổ phần Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002763 ngày 09/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- 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**

Lê Sỹ Trứ

