TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 751/2017/DS-PT
Ngày: 21/8/2017
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc cho thuê căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Tuyết Mai
Các Thẩm phán: 1. Ông Trịnh Đắc Phú
2. Ông Lưu Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 236/2017/TLPT-DS ngày 19/6/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê căn hộ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 445/2017/DS-ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1443/2017/QĐPT-DS ngày 10/7/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 4427/2017/QĐ-PT ngày 07/8/2017 và số 4668/2017/QĐ-PT ngày 14/8/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Cao Tấn L
Địa chỉ: 611/111 Đường X, Phường C, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lư Quang V - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: 95/9 đường V, Phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M
Địa chỉ: 253 đường L, Phường K, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Ư, sinh năm 1986 - Đại diện theo văn bản ủy quyền số 01-17/SCR ngày 05/01/2017.
Địa chỉ: 97 đường H, Phường G, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Ư là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, hòa giải nguyên đơn ông Cao Tấn L trình bày:

Ngày 16/12/2015, ông Cao Tấn L và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M (Q) ký 03 (ba) Hợp đồng đặt cọc thuê dài hạn Căn hộ thuộc Dự án W, số 181 đường D (nối dài) Phường S, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Hợp đồng"), gồm các Hợp đồng số 55/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-29-C; Hợp đồng số 56/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-30-C và Hợp đồng số 57/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-31-C.

Sau khi ký Hợp đồng, ông L đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thỏa thuận. Ngược lại, Q đã trễ tiến độ ký kết hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng ông không nhận được bất kỳ sự thông báo hay giải thích nào bằng văn bản. Vào các ngày 26/8/2016 và 05/9/2016, ông trực tiếp gửi văn bản yêu cầu giải đáp một số thắc mắc về dự án cũng như tiến độ hoàn thành, bàn giao căn hộ nhưng không được giải quyết.

Ngày 25/9/2016, ông L yêu cầu được tiếp xúc với đại diện theo pháp luật của Q thì được phòng pháp chế Q tiếp vào ngày 04/10/2016 và ghi nhận yêu cầu thanh lý hợp đồng do Q đã vi phạm hợp đồng. Qua đó, Q hứa cung cấp hồ sơ pháp lý của dự án trước ngày 10/10/2016 để ông L có thể xem xét lại việc có tiếp tục ký hợp đồng thuê hay giữ nguyên yêu cầu thanh lý hợp đồng, nhưng sau đó thì Q cũng không cung cấp mà thông báo cho ông biết, Q đồng ý thanh lý hợp đồng và hoàn lại đủ tiền cho ông và chỉ thanh toán lại tiền cọc cho ông khi nào có người thuê lại 03 căn hộ trên, trong khi ông chưa ký hợp đồng thuê căn hộ với Q .

Nay ông đề nghị Tòa án xem xét buộc Q thực hiện các yêu cầu sau một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật:

- Tuyên hủy 03 Hợp đồng gồm: Hợp đồng số 55/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-29-C; Hợp đồng số 56/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-30-C; Hợp đồng số 57/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-31-C được ký ngày 16/12/2015 và hoàn trả tiền đặt cọc của 03 hợp đồng nêu trên là: 530.806.500 x 3 = 1.592.419.500 đồng;

- Buộc Q chịu phạt vi phạm một khoản tiền bằng với số tiền ông L đã đặt cọc cho 03 hợp đồng nêu trên là: 530.806.500 x 3 = 1.592.419.500 đồng;

Tổng cộng: 3.184.839.000đ *(Ba tỷ, một trăm tám mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng)*

Ngoài ra, ông L cũng đề nghị Tòa án thu thập hồ sơ pháp lý của dự án và quyền phân phối sản phẩm căn hộ cho thuê của Q tại dự án nêu trên. Do ông đã yêu cầu theo biên bản làm việc ngày 04/10/2016, nhưng Q không cung cấp.

Bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M có ông Nguyễn Hữu Ư đại diện trình bày:

Thứ nhất, về pháp lý và tình hình triển khai thực hiện Dự án W: Dự án Văn phòng làm việc phía Nam/Trung Tâm Công nghệ xử lý Bom Mìn kết hợp Dịch vụ thương mại (có tên thương mại là Dự án W), được thực hiện trên cơ sở phê duyệt dự án đầu tư của Bộ Quốc Phòng và phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng thuộc Bộ Tư lệnh Công Binh tại địa chỉ số 181 đường D (nối dài), Phường S, Quận A, Tp.Hồ Chí Minh, chưa sử dụng cho nhiệm vụ quốc phòng vào mục đích kinh tế. Theo đó, Trung Tâm Xử Lý Bom Mìn thuộc Bộ Tư lệnh Công Binh làm Chủ đầu tư và Công ty cổ phần Đầu tư và Vận Tải Việt Nam ("Công ty Vận Tải Việt Nam") là đối tác tham gia phát triển dự án.

Ngày 16/10/2012 Q chính thức tham gia đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh Dự án W, trên cơ sở Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh được ký kết với Đơn vị phát triển Dự án là Công ty Vận Tải Việt Nam theo sự chấp thuận chủ trương của Bộ Tư lệnh Công Binh - Bộ Quốc Phòng, tại văn bản số 160/BTL-PKT ngày 18/01/2016. Theo tinh thần Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh, Q được quyền chủ động trong mọi hoạt động thi công xây dựng, được quyền khai thác, kinh doanh tất cả sản phẩm của dự án và tự tổ chức các hoạt động đầu tư.

Dựa trên cơ sở nêu trên và các Quyết định của Bộ Tư lệnh Công Binh về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công; Giấy phép quy hoạch Dự án; Lệnh khởi công Dự án do Bộ Tư lệnh Công Binh. Hiện Q đã tiến hành xây dựng đến tầng 8 của Dự án W và dự kiến sẽ bàn giao theo đúng tiến độ cho khách hàng.

Thứ hai, về việc ký kết và quá trình thực hiện 03 Hợp đồng đặt cọc với ông Cao Tấn L: Ngày 16/12/2015, ông Cao Tấn L đã ký kết với Q 03 Hợp đồng đặt cọc, để bảo đảm việc ký kết Hợp đồng thuê 03 căn hộ dài hạn tại Dự án W. Thực hiện theo đúng thỏa thuận của 03 Hợp đồng đặt cọc, ngày 15/8/2016 Q đã gửi Thông báo số 117/C V-DVKH thông báo cho ông Cao Tấn L đến Q để ký kết Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn kể từ ngày 30/08/2016 đến ngày 15/9/2016 (hồ sơ đính kèm).

Tuy nhiên, đến ngày 13/09/2016 ông Cao Tấn L gửi Văn bản yêu cầu hủy 03 Hợp đồng đặt cọc với lý do Công ty không giải đáp các thắc mắc cho ông.

Ngày 04/10/2016, Q đã tổ chức buổi làm việc với ông Cao Tấn L và Luật sư để giải quyết các thắc mắc liên quan đến việc ký kết Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn. Theo đó, để giải quyết các thắc mắc hai bên đã thống nhất tạm hoãn thời gian ký kết Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn cho đến khi giải quyết các thắc mắc.

Trong thời hạn giải quyết các thắc mắc, ông Cao Tấn L lại tiếp tục yêu cầu xin hủy 03 Hợp đồng đặt cọc và nhận lại toàn bộ số tiền đặt cọc. Trước yêu cầu trên, nhằm bảo đảm hài hòa quyền và lợi ích của các bên, Phòng dịch vụ khách hàng của Q đã xin ý kiến với lãnh đạo, về việc chấp nhận hủy 03 Hợp đồng đặt cọc và hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc sau khi Q đã ký Hợp đồng đặt cọc hoặc Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn cho Bên thứ ba, nhưng ông L không đồng ý với đề xuất nêu trên, mà yêu cầu nhận lại toàn bộ số tiền đặt cọc ngay sau khi ký văn bản hủy 03 Hợp đồng đặt cọc.

Do yêu cầu hủy 03 Hợp đồng đặt cọc không đúng với các thỏa thuận mà các bên đã giao kết trong hợp đồng và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Q, vì vậy Q không chấp nhận với yêu cầu nêu trên của ông Cao Tấn L.

Thứ ba, về việc ông Cao Tấn L cho rằng Q đã chậm trễ trong việc ký kết Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn: Q không đồng ý với ý kiến nêu trên của ông Cao Tấn L vì: thực hiện theo quy định tại khoản 4.5 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc giữa Q và ông Cao Tấn L ngày 15/8/2016, Q đã gửi Thông báo số 117/CV-DVKH thông báo cho ông Cao Tấn L đến Q để ký kết Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn kể từ ngày 30/08/2016 đến ngày 15/9/2016. Tuy nhiên, đến ngày 13/09/2016 ông Cao Tấn L gửi Văn bản yêu cầu hủy 03 Hợp đồng đặt cọc với lý do Công ty không giải đáp các thắc mắc cho ông.

Ngày 04/10/2016, Q đã tổ chức buổi làm việc với ông Cao Tấn L và Luật sư để giải quyết các thác mắc liên quan đến việc ký kết Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn. Theo đó, để giải quyết các thắc mắc các bên đã thống nhất tạm hõan thời gian ký kết Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn cho đến khi giải quyết các thắc mắc của các bên.

Vì vậy, việc ông Cao Tấn L cho rằng Q đã chậm trễ trong việc ký kết Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn là không có cơ sở.

Thứ tư, về việc ông Cao Tấn L yêu cầu hủy 03 Hợp đồng đặt cọc và phạt vi phạm Q với số tiền 1.592.419.500 đồng.

Phía Q cho rằng yêu cầu hủy 03 Hợp đồng đặt cọc và phạt vi phạm với số tiền 1.592.419.500 đồng là hoàn toàn không có cơ sở và không đúng với bất kỳ các thỏa thuận nào mà các bên đã giao kết tại 03 Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Q không chấp nhận với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tấn L và đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tấn L.

Tại bản án sơ thẩm số 445/2017/DS-ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Cao Tấn L:

1.1. Chấm dứt 03 Hợp đồng đặt cọc gồm: Hợp đồng số 55/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-29-C; Hợp đồng số 56/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-30-C và Hợp đồng số 57/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-31-C được ký ngày 16/12/2015 giữa ông Cao Tấn L với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M phải hoàn trả tiền đặt cọc của 03 hợp đồng nêu trên là: 1.592.419.500 đồng.

1.3. Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M chịu phạt vi phạm một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc cho 03 hợp đồng là: 1.592.419.500 đồng.

Tổng cộng: 3.184.839.000đ (Ba tỷ một trăm tám mươi bốn triệu tám trăm ba mươi chín nghìn đồng)

Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành, nếu bên phải thi hành án không thực hiện đúng việc thanh toán tiền, thì bên phải thi hành án phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo theo lãi suất cơ bản được Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M phải chịu án phí DS- ST là 95.696.780 đồng.

Hoàn lại cho ông Cao Tấn L số tiền án phí đã tạm nộp là 47.848.390 đồng theo biên lai số 0003072 ngày 17/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z.

3. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Ngày 25/5/2017, bị đơn Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn M có ông Nguyễn Hữu Ư đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, như sau:

Nguyên đơn ông Cao Tấn L trình bày: Tôi và Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn M đã thỏa thuận cụ thể:

Chấm dứt 03 Hợp đồng đặt cọc gồm: Hợp đồng số 55/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-29-C; Hợp đồng số 56/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-30-C và Hợp đồng số 57/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-31-C được ký ngày 16/12/2015 giữa ông Cao Tấn L với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M có trách nhiệm hoàn trả cho ông số tiền đặt cọc của ba Hợp đồng là 1.592.419.500đ (Một tỷ năm trăm chín mươi hai triệu bốn trăm mười chín ngàn năm trăm đồng) và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M phải trả cho ông tiền phạt vi phạm của ba Hợp đồng đặt cọc là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Thời gian thực hiện hạn chót là ngày 31/8/2017, việc giao nhận tiền do hai bên tự thỏa thuận giao nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm ông tự nguyện chịu.

Bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M do ông Nguyễn Hữu Ư đại diện thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 445/2017/DS-ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 16/12/2015, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M (Q) và ông Cao Tấn L có ký kết 03 (ba) Hợp đồng đặt cọc số 55/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-29-C; Hợp đồng số 56/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-30-C và Hợp đồng số 57/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-31-C về việc đặt cọc thuê dài hạn Căn hộ thuộc Dự án W, số 181 đường D (nối dài) Phường S, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn cho rằng: Sau khi chuyển số tiền đặt cọc ba Hợp đồng số 55, 56, 57 cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M, từ ngày 26/8/2016 và ngày 05/9/2016 ông đã trực tiếp gởi văn bản yêu cầu giải đáp một số thắc mắc về dự án cũng như tiến độ hoàn thành, bàn giao căn hộ nhưng không được giải quyết. Đến ngày 13/9/2016, ông L lại tiếp tục có văn bản yêu cầu hủy ba Hợp đồng đặt cọc đã ký do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M đã vi phạm Hợp đồng.

Nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên hủy 03 Hợp đồng số 55, 56, 57 và hoàn trả tiền đặt cọc của ba Hợp đồng nêu trên là 530.806.500 đồng x 3 = 1.592.419.500 đồng. Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M chịu phạt vi phạm số tiền ông đã đặt cọc cho ba Hợp đồng nêu trên là 1.592.419.500 đồng. Tổng cộng 3.184.839.000 đồng.

Phía bị đơn không đồng ý vì cho rằng không vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, như sau:

Chấm dứt 03 Hợp đồng đặt cọc gồm: Hợp đồng số 55/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-29-C; Hợp đồng số 56/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-30-C và Hợp đồng số 57/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-31-C được ký ngày 16/12/2015 giữa ông Cao Tấn L với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Tấn L số tiền đặt cọc của ba Hợp đồng là 1.592.419.500đ (Một tỷ năm trăm chín mươi hai triệu bốn trăm mười chín ngàn năm trăm đồng) và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M phải trả cho ông Cao Tấn L tiền phạt vi phạm của ba Hợp đồng đặt cọc là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Thời gian thực hiện hạn chót là ngày 31/8/2017, việc giao nhận tiền do hai bên tự giao nhận.

Xét thấy, việc thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Cao Tấn L đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, đề nghị của Luật sư là có cơ sở nên chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn ông Cao Tấn L tự nguyện chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn phải chịu theo Điều 30 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 01/7/2009;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Cao Tấn L và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M do ông Nguyễn Hữu Ư đại diện, như sau:

Chấm dứt 03 Hợp đồng đặt cọc gồm: Hợp đồng số 55/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-29-C; Hợp đồng số 56/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-30-C và Hợp đồng số 57/2015/HĐĐC-CLP với mã căn hộ P1-5-31-C được ký ngày 16/12/2015 giữa ông Cao Tấn L với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Tấn L số tiền đặt cọc của ba Hợp đồng là 1.592.419.500đ (Một tỷ năm trăm chín mươi hai triệu bốn trăm mười chín ngàn năm trăm đồng) và tiền phạt vi phạm của ba Hợp đồng đặt cọc là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Thời gian thực hiện hạn chót là ngày 31/8/2017, việc giao nhận tiền do hai bên tự giao nhận.

Trong trường hợp Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản

1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Tấn L tự nguyện chịu 77.848.390đ (Bảy mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn ba trăm chín mươi đồng) nhưng được cấn trừ số tiền tạm ứng án phí là 47.848.390 đồng theo biên lai số 0003072 ngày 17/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z. Ông Cao Tấn L còn phải nộp 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn M phải nộp nhưng được cấn trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003811 ngày 25/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự;
- L□u.

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

Huỳnh Tuyết Mai