TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 82/2024/DS-PT Ngày 12/4/2024 V/v "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc"	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.
Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.
Ông Vũ Việt Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 135/2023/TLPT-DSST ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 108/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thúy N. Sinh năm: 1961. Địa chỉ: Tổ 19, phường H, quận H, thành phố Đ. Chỗ ở hiện nay: 132 đường L, phường K, quận C, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thúy N: Ông Trần Duy L. Sinh năm: 1979. Địa chỉ: 43 đường L, phường A, quận S, thành phố Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2023). Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A. Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vĩnh Trung Plaza, số 255-257, đường H, quận T, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đàm Khánh V – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn P. Sinh năm 1983; địa chỉ: 30 đường L, quận T, thành phố Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024). Có mặt.

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

+ Sàn giao dịch Bất động sản ĐN - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A. Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Vĩnh Trung Plaza, số 255-257, đường H, quận T, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đàm Khánh V – Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

+ Công ty Cổ phần Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G); Địa chỉ: 52-54 đường V, phường A, quận S, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của của Công CP Regal G: Bà Đinh Thị Khánh V – Nhân viên pháp chế. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty CP Regal G: Ông Nguyễn Hoài B thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là bà Trần Thúy N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 15/9/2019, giữa bà Trần Thúy N cùng Sàn giao dịch bất động sản Đà Nẵng - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A (đơn vị trực thuộc của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A) và Công ty Cổ phần Đất Xanh M (Bên môi giới, gọi tắt là Công ty Đất Xanh M) có ký Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA để thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí lô đất: 21- Khu B2-15 Khu Đô thị Phú Mỹ An; Diện tích lô đất: 100m^2 ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Gía bán: 3.942.500.000 đồng. (39.425000 đồng/m^2). Thời hạn để thực hiện ký hợp đồng và công chứng chuyển nhượng tối đa không quá 473 ngày kể từ ngày ký phiếu đặt cọc. Căn cứ nội dung của Phiếu đặt cọc nêu trên, bà N đã nộp cho Sàn giao dịch Bất động sản Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A (Sàn giao dịch - Công ty 579) thông qua Công ty Đất Xanh M số tiền 200.000.000 đồng (tương ứng với giá trị được đề nghị và yêu cầu tại khoản 1 Điều 2 của Phiếu đặt cọc) qua các phiếu thu ngày 11/9/2019; 12/9/2019 và 17/9/2019. Các lần sau đó, theo đề nghị của Công ty Đất Xanh M (đơn vị được Sàn giao dịch - Công ty A uỷ quyền nhận tiền) bà N đã nộp thêm số tiền 3.387.675.000 đồng để hoàn tất nghĩa vụ của mình nhằm mục đích để Công ty A và Công ty Đất Xanh M thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho bà N theo đúng quy định và cam kết của các bên theo Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA. Tuy nhiên, từ sau khi hoàn thành các nghĩa vụ của mình, quá thời hạn (tối đa không quá 473 ngày kể từ ngày ký phiếu đặt cọc) nhưng Công ty Avà Công ty Đất Xanh M cố tình tránh né, trì hoãn việc cam kết thực hiện ký hợp

đồng và công chứng chuyển nhượng lô đất nói trên cho bà N. Vì vậy, bà N yêu cầu buộc Công ty A phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thúy N số tiền 3.787.675.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 3.387.675.000 đồng tiền thanh toán trước, đồng thời xem xét, áp dụng phạt vi phạm nghĩa vụ đặt cọc tương tứng với số tiền 200.000.000 đồng theo quy định tại Điều 4 của Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA.

- *Bị đơn là đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A là ông Nguyễn Tấn P trình bày:* Nguyên đơn nộp tiền nhưng không căn cứ vào "Thông báo về việc thanh toán của Đất Xanh M" như quy định nên không có cơ sở để chứng minh bên bị đơn vi phạm; Nguyên đơn đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng vì đến nay chỉ nộp 91% giá trị lô đất, nhưng đối chiếu chứng từ thì chỉ 86,4% giá trị lô đất; Do quy hoạch chung của dự án nơi có lô đất đang tranh chấp đã thay đổi theo quyết định điều chỉnh quy hoạch của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng nên đối tượng của hợp đồng không còn, dẫn đến hợp đồng buộc phải chấm dứt. Từ những căn cứ nêu trên, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt hợp đồng là: Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA ngày 15/9/2019 giữa các bên vì: Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ nên buộc phải chấm dứt theo khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015; Đồng thời, đối tượng hợp đồng không còn theo khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015. Giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng đã nêu trên: Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA ngày 15/9/2019 sẽ hết hiệu lực kể từ ngày chấm dứt. Bị đơn sẽ hoàn trả những gì đã nhận từ nguyên đơn. Mặt khác, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A (Công ty A) không phải là bị đơn trong vụ án, vì không nhận tiền của khách hàng. Công ty Cổ phần Đất Xanh M (Công ty Đất Xanh M) trực tiếp nhận tiền của khách hàng. Do đó, Đất Xanh M là bị đơn trong vụ án, Công ty A chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Người ký của Công ty Đất Xanh M tại bên C của Phiếu đặt cọc không phải là ông Trần Ngọc T - Tổng Giám đốc mà là bà Trịnh Thu T - Chức vụ không xác định và không có ủy quyền. Do đó, Phiếu đặt cọc có dấu hiệu vô hiệu. Mặt khác, Sàn giao dịch là đơn vị phụ thuộc Công ty A nên bắt buộc phải có Giấy ủy quyền của Công ty A. Công ty A chỉ có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ở đây chỉ vi phạm việc không ký hợp đồng chuyển nhượng. Còn Đất Xanh M có trách nhiệm trả tiền cho bà N. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án này và chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sàn giao dịch Bất động sản Đà Nẵng thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A và Công ty Cổ phần Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G)* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia các phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, không tham gia phiên tòa và không gửi cho Tòa án văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như ý kiến đối với bên bị đơn.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (V/v quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án). Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thúy N về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* đối với bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A phải hoàn trả cho bà Trần Thúy N số tiền 3.587.675.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 3.387.675.000 đồng tiền thanh toán trước. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A còn phải chịu tiền phạt vi phạm là 200.000.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A phải trả cho bà Trần Thúy N là: 3.787.675.000 đồng *(Ba tỷ, bảy tăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng)*.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 107.743.500 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm Hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì Công ty A không thể là bị đơn trong vụ án vì không nhận tiền của khách hàng, bị đơn phải là Công ty Đất Xanh M. Người ký của Đất xanh M tại Bên C của Phiếu đặt cọc không phải là ông Trần Ngọc T– Tổng gíam đốc mà là bà Trịnh Thu Trang, không xác định chức vụ và không có văn bản ủy quyền nhưng không được Tòa án triệu tập làm rõ. Phiếu đặt cọc đã vô hiệu tại thời điểm ký kết. Về nội dung: Đề nghị tuyên chấm dứt hợp đồng là Phiếu đặt cọc đã được các bên ký vì nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ nên buộc phải chấm dứt theo khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự, đồng thời đối tượng hợp đồng không còn theo khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự. Giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng: Phiết đặt cọc sẽ hết hiệu lực kể từ ngày chấm dứt. Bị đơn sẽ hoàn trả những gì đã nhận từ nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, Sàn giao dịch Bất động sản Đà Nẵng thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A đã được triệu tập hợp lệ đến phiên

tòa lần 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đại diện theo ủy quyền của Công ty CP Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) là ông Nguyễn Thành Đá theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2024 đã được Công ty CP Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) hủy bỏ ủy quyền ngày 12/3/2024 nên chấm dứt ủy quyền và thay đổi người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty tại phiên tòa nên chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng A thì thấy: Căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và môi giới độc quyền bất động sản số: 268/HĐMG/579-ĐXMT/2016 ngày 28/8/2016 được ký kết giữa Sàn Giao dịch bất động sản Đà Nẵng thuộc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A(Bên A) và Công ty Đất Xanh M, nay là Công CP Regal G (Bên B) thì Bên A là đơn vị đại diện cho các cá nhân tìm kiếm đối tác có nhu cầu nhận chuyển nhượng các lô đất dự án thuộc Khu Đô thị mới Phú Mỹ An (Tây Nam sông Cổ Cò), Bên B là đơn vị chức năng môi giới...; đồng thời cũng cùng thời gian trên, hai bên đã ký kết Giấy ủy quyền số: 21/UQ-HD.08/2016 ngày 28/8/2016 thì Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) được quyền thu toàn bộ các khoản tiền thanh toán của khách hàng cho việc mua đất ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ An...Ngoài ra, cũng vào thời gian trên, hai bên ký kết Phụ lục hợp đồng số: 02/PL/HĐDC/579-DXMT/2016 về việc Ban hành mẫu Phiếu đặt cọc, cho nên ngày 15/9/2019, Sàn Giao dịch bất động sản Đà Nẵng thuộc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Alà bên nhận cọc ký kết Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA với bà Trần Thúy N là bên đặt cọc, trong đó Công ty Đất Xanh Mlà bên môi giới để bà Nđược mua lô đất 21- Khu B2-15 Khu Đô thị Phú Mỹ An; Diện tích lô đất: 100m^2 ; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Gía bán: 3.942.500.000 đồng. Mặc dù việc giao dịch đặt cọc của bà Nlà do Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) nhận tiền từ bà Nnhưng Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A đã thỏa thuận cho Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) được môi giới nên việc cấp sơ thẩm xác định Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A là bị đơn là hoàn toàn có căn cứ. Việc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A cho rằng Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) là bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tại Công văn số: 1526/STNMT-CCQLĐĐ ngày 22/4/2022 về việc liên quan đến đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A gửi Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thì chưa có cơ sở xem xét lập thủ tục trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A. Do đó, việc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A ký kết Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA với bà Trần Thúy N đã vô hiệu tại thời điểm ký kết do đối tượng đặt cọc diện tích 100m^2 tại lô 21 khu B2-15 là không có, trong khi đó, cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa điều chỉnh quy hoạch từ diện tích 300m^2 sang 100m^2 và lô đất đến nay vẫn chưa có trên thực tế. Đây không phải do lỗi của

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A và Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) nên Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA ngày 15/9/2019 giữa Sàn giao dịch bất động sản Đà Nẵng - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Avới bà Trần Thúy N vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) đã giao cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A số tiền 2.150.000.000 đồng từ việc ký kết Phiếu đặt cọc của bà N nên xét buộc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Aphải có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền trên. Buộc Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nsố tiền 1.437.675.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) cho rằng giữa Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A và Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) có ký kết hợp đồng môi giới dịch vụ và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A đã cam kết tháng 12/2019 sẽ ra sổ nên Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) có quyền ký kết với khách hàng và do đó, Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) được quyền hưởng tiền chênh lệch phí dịch vụ môi giới. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nđều dựa trên thỏa thuận có sự đồng ý của chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A. Việc chỉ định phân lô 21 khu B2-15 không ra được là do Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A, không phải trách nhiệm của Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G). Hơn nữa nguyên đơn yêu cầu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A trả tiền, không yêu cầu Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) nên đề nghị buộc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A phải có nghĩa vụ trả tiền cho bà N. Sau này giữa Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A và Công CP Regal G có tranh chấp thì giải quyết bằng một vụ kiện khác. Xét thấy quan điểm của Luật sư không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 579. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[5] Án phí DSST: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Avà Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A không phải chịu án phí DSPT.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 579. Đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nsố tiền 2.150.000.000 đồng. Buộc Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) phải có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền

1.437.675.000 đồng. Và phạt cọc Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) là 200.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 131, 408; 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 một phần kháng cáo của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A đối với bà Trần Thúy N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

2.1. Phiếu đặt cọc số: 38/2019/ĐC/PMA ngày 15/9/2019, giữa bà Trần Thúy N và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A bị vô hiệu do đối tượng không có.

2.2. Buộc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thúy N số tiền 2.150.000.000 đồng. *(Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).*

2.3. Buộc Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thúy N số tiền 1.437.675.000 đồng. *(Một tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).*

2.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 khoản 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.

3. Án phí DSST: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A phải chịu: 75.000.000 đồng. *(bảy mươi lăm triệu đồng)*. Công ty Đất Xanh M (Nay là Công CP Regal G) phải chịu 55.130.250 đồng *(năm mươi lăm triệu một trăm ba mươi tám ngàn hai trăm năm mươi đồng)*.

4. Án phí DSPT: Hoàn trả lại cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A số tiền 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0000291 ngày 28/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé