

Bản án số: 320/2024/DS-PT
Ngày 24-6-2024
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: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- **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 Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 24 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: 163/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 14 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 207/2024/QĐ-PT ngày 17/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 278/2024/QĐ-PT ngày 03/6/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Tô Văn G, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn T, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

- **Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:**

1. Ông Trần Quang N, sinh năm 1997; thường trú: Thôn L, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Bình, có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: Số B, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số B, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền 28/10/2023)

5. Ông Ngô Minh N2, sinh năm 1964; địa chỉ: C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền 16/12/2023)

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần Đ; địa chỉ trụ sở: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số D, 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 03/6/2024), 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 ngày 31/10/2023, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 18 tháng 11 năm 2020, ông Tô Văn G và Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: C2-09.13/TTĐC- LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-09.13 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.455.231.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc ông Tô Văn G đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ 06 đợt với tổng số tiền là 491.046.200 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Nhưng đến hết năm 2021, Công ty Đ vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông Tô Văn G vì lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công, ông Tô Văn G cũng rất thông cảm Công ty Đ nên ngày 10/12/2021 ông G đồng ý ký thêm Phụ lục 01 để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán. Nhưng đến hết ngày 31/12/2022, Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông G. Vì vậy, ông Tô Văn G đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa thi công phần móng.

Đầu tháng 02/2023, ông Tô Văn G đã gửi đơn đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc cho Công ty Đ nhưng qua buổi làm việc ngày 02/02/2023 với Công ty Đ vẫn chưa giải quyết vấn đề gì đối với đơn đề nghị thanh lý. Ông Tô Văn G đã tiến hành gửi thông báo bằng e-mail về việc tiến hành khởi kiện Công ty Đ tại Tòa án có thẩm quyền. Nay, ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.13/TTĐC- LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 10/12/2021 giữa ông Tô Văn G và Công ty Đ.

2. Buộc Công ty Đ trả lại cho ông Tô Văn G toàn bộ số tiền cọc mà ông Tô Văn G đã thanh toán là 491.046.200 đồng.

3. Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính đến ngày 14/3/2024, cụ thể:

- Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 (theo Phụ lục số 01): $0.02\%/ngày \times 181 \text{ ngày} \times 491.046.200 \text{ đồng} = 17.677.663 \text{ đồng}$.

- Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 (theo Phụ lục số 01): $0.03\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 491.046.200 \text{ đồng} = 13.552.875 \text{ đồng}$.

- Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 (theo Phụ lục số 01): $0.04\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 491.046.200 \text{ đồng} = 18.070.500 \text{ đồng}$.

- Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 14/3/2024 (theo Điều 5.3 của Thỏa thuận đặt cọc): $0.04\%/ngày \times 439 \text{ ngày} \times 491.046.200 \text{ đồng} = 86.227.713 \text{ đồng}$.

Số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 14/3/2024 là: 135.528.751 đồng.

Tổng cộng số tiền gốc và lãi mà ông Tô Văn G yêu cầu Công ty Đ phải trả lại cho ông Tô Văn G là 626.461.095 đồng.

Tại phiên toà ông G đồng ý thanh toán số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ là 589.255 đồng.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Thông nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, phụ lục kèm theo và nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như đại diện nguyên đơn trình bày.

Thực hiện thỏa thuận, ông G đã thanh toán đầy đủ số tiền đặt cọc. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc ông G đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể: lần thanh toán thứ 2 trễ 01 ngày, số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 12.276 đồng; lần thanh toán thứ 4 trễ 02 ngày, số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 24.552 đồng; lần thanh toán thứ 5 trễ 45 ngày, số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 552.427 đồng. Tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông G là 589.255 đồng.

Xét trên sự kiện khách quan khi thực hiện nghĩa vụ trong thỏa thuận đặt cọc nên ngày 10/12/2021 hai bên thống nhất ký kết Phụ lục 01 chỉnh sửa các nội dung trong thỏa thuận đặt để phù hợp với thực tế của dự án, bao gồm các điều khoản sửa đổi sau:

“1. Sửa đổi thời gian về hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký là ngày 30/6/2022 với điều kiện Bên B đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ, trách nhiệm, cam kết tại Thỏa thuận này và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 3 tháng so với thời gian dự kiến nêu trên.

2. 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 0.04%/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

3. Việc thực hiện yêu cầu đơn phương chấp dứt Thỏa thuận đặt cọc diễn ra trong thời gian 07 ngày từ ngày 01/01/2023, nếu Bên B không có đề nghị bằng văn bản việc đơn phương chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc thì hai bên xác định rằng Bên B đồng ý tiếp tục Thỏa thuận đặt cọc”.

Thực tế, 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 ông Tô Văn G, vì vậy, căn cứ vào Điều 1.2.3 Phụ lục 01 thì ông G xác nhận tiếp tục thỏa thuận đặt cọc. Vì vậy, bị đơn không đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-

09.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 và phụ lục 01 ký vào ngày 10/12/2021 giữa ông Tô Văn G và Công ty Đ

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 14 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 Tô Văn G với bị đơn Công ty Đ về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 10/12/2021 giữa ông Tô Văn G và Công ty Đ.

- Buộc Công ty Đ phải trả cho ông Tô Văn G tổng số tiền 626.574.951 (sáu trăm hai mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm năm mươi một) đồng; trong đó: tiền cọc 491.046.200 (bốn trăm chín mươi một triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm) đồng và tiền lãi 135.528.751 (một trăm ba mươi lăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi một) đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Văn G trả cho Công ty Đ số tiền phạt do chậm thanh toán 589.255 (năm trăm tám mươi chín nghìn hai trăm năm mươi lăm) 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 27/3/2024 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, đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận, không đồng ý tính tiền 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 các đương sự thống nhất xác định ông Tô Văn G ký với Công ty Đ Thỏa thuận đặt cọc số: C2-09.13/TTĐC- LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-09.13 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.455.231.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc ông Tô Văn G đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ 06

đợt với tổng số tiền là 491.046.200 đồng. Theo thỏa thuận quy định tại Điều 6 trong đó tại mục 6.1.b quy định bên A (Công ty Đ) có nghĩa vụ đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định pháp luật để ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bên B (ông Tô Văn G). Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ 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 Luật Kinh doanh bất động sản.

[2.2] Các bên thỏa thuận với nhau ký Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10/12/2021 để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán đến ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba 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. Mặc dù, tại mục 1.2.3 của Phụ lục số 01 có thỏa thuận “trong vòng 07 ngày kể từ ngày 01/01/2023, nếu bên B không có đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc thì hai bên xác nhận rằng bên B đồng ý tiếp tục thỏa thuận đặt 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. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bị đơn cung cấp Công văn số 317/GĐ-GDD1 ngày 24/3/2023 của Cục G1 về chất lượng công trình xây dựng – Bộ X về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng “Khối C1 và C2 thuộc dự án Khu chung cư lô C1” (lần 1) thể hiện công trình đã hoàn thành công tác thi công xây dựng phần cọc, móng sàn tầng hầm và đang triển khai thi công giai đoạn tiếp theo. Công ty Đ không cung cấp được chứng cứ về việc đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Mặc dù, sau ngày 01/01/2023, nguyên đơn không có văn bản về đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc với bị đơn nhưng 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 và phụ lục kèm theo là có căn cứ.

[2.3] 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 G đã đóng là 491.046.200 đồng. Tại khoản 5.3 Điều 5 của thỏa thuận đặt cọc số C2-09.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 và mục 1.2.1 và 1.2.2 Điều 1 của phụ lục số 01 ngày 10/12/2021 giữa Công ty Đ với ông G có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi.

[2.4] Về tiền vi phạm nghĩa vụ do chậm thanh toán: quá trình thanh toán tiền cọc, nguyên đơn chậm tiến độ thanh toán theo thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 thỏa thuận đặt cọc cụ thể: lần thanh toán thứ 2 trễ 01 ngày, số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán là

12.276 đồng; lần thanh toán thứ 4 trễ 02, số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 24.552 đồng; lần thanh toán thứ 5 trễ 45 ngày, số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 552.427 đồng. Tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông G là 589.255 đồng. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền phạt do chậm thanh toán là 589.255 đồng, đây là ý chí tự nguyện của đương sự, nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là có căn cứ.

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 là có căn cứ.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Riêng yêu cầu cầu không tính phần phạt lãi của bị đơn là không có căn cứ nên không được 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. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận, không đồng ý tính tiền lãi, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về phần lãi phạt. Trong trường hợp này 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 phải trả cho nguyên đơn.

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 và bị đơn thống nhất chấm dứt thỏa thuận đặt cọc nên Hội đồng xét xử sửa cách tuyên án và án phí dân sự 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 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.

- Căn cứ vào Điều 117, 328, 357, 404, 418, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, như sau:

- Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 10/12/2021 giữa ông Tô Văn G và Công ty Cổ phần Đ.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Tô Văn G tổng số tiền 626.574.951 (sáu trăm hai mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm năm mươi một) đồng; trong đó: tiền cọc 491.046.200 (bốn trăm chín mươi một triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm) đồng và tiền lãi 135.528.751 (một trăm ba mươi lăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi một) đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Văn G trả cho Công ty cổ phần Đ số tiền phạt do chậm thanh toán 589.255 (năm trăm tám mươi chín nghìn hai trăm năm mươi lăm) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu 7.076.437 đồng (bảy triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm ba mươi bảy đồng) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tô Văn G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Tô Văn G 13.706.030 đồng (mười ba triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn không trăm ba mươi) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001224 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3. 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 0002730 ngày 03/4/2024 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

