

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 35/2023/KDTM-PT
Ngày 20-7-2023
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 Đặng Văn Chum

Các Thẩm phán:

Ông Phan Trí Dũng

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2023/TLPT-KDTM ngày 25/4/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 23/6/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1983; địa chỉ: căn hộ số 613, 614 Chung cư H1E, phường H2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Tuấn K, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ 2, khu phố V, phường T2, thành phố T3, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 09/4/2021); có mặt.

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn (viết tắt TNHH) N ; địa chỉ: lô H7, khu công nghiệp V2, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông N; chức vụ: giám đốc xưởng sản xuất của Công ty TNHH N (văn bản ủy quyền ngày 05/5/2023); có mặt.

Người phiên dịch của ông N: bà Lưu Đỗ U – nhân viên phiên dịch Công ty TNHH N ; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông H
- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/4/2021 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông H là ông Trần Tuấn K trình bày:

Ngày 11/8/2019, ông H (bên B là bên thuê) và Công ty TNHH N (sau đây gọi tắt là Công ty H – bên A là bên cho thuê) đã ký kết Hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng, thời hạn thuê là 06 năm kể từ ngày bàn giao nhà xưởng; giá thuê là 2.5 USD/m²; tiền đặt cọc lần 01 là 164.350.000 đồng trên tổng giá trị hợp đồng; tiền đặt cọc lần 02 là 03 tháng trên tổng giá trị hợp đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc; ngay sau khi nhận bàn giao nhà xưởng, bên B có nghĩa vụ thanh toán 03 tháng đầu tiên; hai bên thỏa thuận: Công ty H1 giao nhà xưởng 01 cho ông H ngày 10/10/2019, giao nhà xưởng 02 vào ngày 30/11/2019.

Trong trường hợp Công ty H1 không cho nguyên đơn thuê nhà xưởng thì phải bồi thường số tiền bằng 02 lần số tiền đã nhận; ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn số tiền đặt cọc là 50.000 nhân dân tệ Trung Quốc, tương đương số tiền 164.350.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời hạn bàn giao nhà xưởng, Công ty H1 vẫn chưa hoàn thành và bàn giao nhà xưởng cho nguyên đơn, vấn đề này đã gây thất thoát tính toán trong khâu sản xuất kinh doanh của nguyên đơn.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Công ty H1 trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 164.350.000 đồng và buộc Công ty H1 phải bồi thường số tiền bằng 02 lần số tiền đặt cọc đã nhận, tương đương 328.700.000 đồng. Tổng số tiền ông H yêu cầu Công ty H1 thanh toán là 493.050.000 đồng

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty H1 là ông N trình bày:

Công ty H1 thừa nhận giữa Công ty H1 và ông H có thỏa thuận và ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc giữ chỗ cho thuê nhà xưởng vào ngày 11/8/2019 như ông H đã trình bày.

Thực tế hai bên có thỏa thuận nội dung: Số tiền cọc ông H phải giao là 164.350.000 đồng (tương ứng 50.000 nhân dân tệ) và ông H cũng đã giao tiền cọc cho Công ty H1 vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận thì Công ty H1 sẽ bàn giao nhà xưởng 1 cho ông H vào ngày 31/10/2019, bàn giao nhà xưởng 2 vào ngày 30/11/2019. Tuy nhiên do bị chậm tiến độ thi công nên đến ngày 31/10/2019 và ngày 30/11/2019, Công ty H1 chưa hoàn tất nhà xưởng để bàn giao cho ông H. Lúc này, Công ty H1 đã thông báo cho ông H biết và giữa Công ty H1 và ông H đã thỏa thuận trên “We Chat” sẽ gia hạn thời gian

bàn giao nhà xưởng và ông H cũng thống nhất sẽ bàn giao nhà xưởng vào ngày 14/01/2020. Đến ngày 14/01/2020 thì nhà xưởng đã hoàn thành nên Công ty H1 đã thông báo cho ông H là đến nhận nhà xưởng nhưng lúc này ông H không chịu nhận bàn giao nhà xưởng và có gửi thông báo bằng văn bản là do Công ty H1 kéo dài thời gian thi công và làm cho ông H tổn thất số tiền 20.000 USD nên ông H không nhận thuê nhà xưởng nữa. Đến ngày 17/01/2020 Công ty H1 đã phát hành Thông báo bàn giao nhà xưởng, trường hợp quá 30 ngày không nhận nhà xưởng thì sẽ chấm dứt hợp đồng nhận cọc đã thỏa thuận và chụp hình gửi qua “We Chat” cho ông H, tuy nhiên quá thời hạn mà ông H vẫn không tới nhận bàn giao nên ngày 13/4/2020, Công ty H1 đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng và gửi lên “We Chat” cho ông H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2022 và biên bản hòa giải ngày 15/7/2022, người đại diện theo ủy quyền của Công ty H1 đồng ý với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng các bên không thực hiện được hợp đồng cho thuê nhà xưởng là do lỗi khách quan, do phía cơ quan nhà nước chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng là lỗi của hai bên (nguyên đơn, bị đơn), không phải do mỗi bị đơn.

Phía bị đơn chấp nhận trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận là 164.350.000 đồng; đồng ý hỗ trợ thêm cho ông H số tiền 50.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa, bị đơn thay đổi ý kiến, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H với bị đơn Công ty TNHH N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng.

Tuyên hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng gắn liền trên đất ngày 11/8/2019 giữa Công ty TNHH N với ông H vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 222.055.111 đồng (hai trăm hai mươi hai triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, một trăm mười một đồng), trong đó tiền đặt cọc là 164.350.000 đồng (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng), tiền lãi là 57.705.111 đồng (năm mươi bảy triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn, một trăm mười một đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguyên đơn ông H với bị đơn Công ty TNHH N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với số tiền yêu cầu phạt cọc 328.700.000 đồng (ba trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 28/02/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H là ông Trần Tuấn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/3/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-KDTM ngày 14/3/2023 đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo biên bản xác minh ngày 06/12/2022, Công ty Việt Hương xác nhận có ký hợp đồng cho Công ty H1 thuê đất nhưng đến nay Công ty V vẫn chưa tiến hành sang tên đất thuê cho Công ty H1. Công ty H1 thừa nhận Công ty H1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận đối với Lô H7 khu công nghiệp V2, xã A, thị xã B. Như vậy, tại thời điểm Công ty H1 ký hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng gắn liền trên đất với ông H thì Công ty H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô H7, khu công nghiệp V2, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Điểm a, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: Điều kiện người sử dụng đất được thực hiện quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất là khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty H1 ký hợp đồng với ông H khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ điều kiện được cho thuê lại theo quy định. Mặt khác, do ông H và Công ty H1 sử dụng tiền nhân dân tệ Trung Quốc để thanh toán hợp đồng đặt cọc là vi phạm quy định tại Điều 22 của Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005, được sửa đổi tại khoản 13 Điều 1 của Pháp lệnh sửa đổi Pháp lệnh Ngoại hối năm 2013. Do đó, hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng giữa Công ty H1 và ông H bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự. Vì hợp đồng đã vô hiệu ngay từ thời điểm ban đầu nên việc xác minh nội dung trao đổi qua “We Chat” giữa nguyên đơn và bị đơn về gia hạn thời gian bàn giao nhà xưởng để xác định lỗi của hai bên dẫn tới việc không thực hiện được hợp đồng là không cần thiết.

Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: Hợp đồng vô hiệu các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Công ty H1 phải trả cho ông H số tiền 164.350.000 đồng đã nhận và tiền lãi tính từ ngày 11/8/2019 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, cụ thể: $164.350.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 3 \text{ năm} 6 \text{ tháng} 4 \text{ ngày} = 57.705.111 \text{ đồng}$; tổng cộng 222.055.111 đồng.

Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tại Danh mục án phí, lệ phí Tòa án quy định án phí đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch có giá trị tài sản tranh chấp từ 60.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng thì án phí sẽ bằng 5% giá trị tài sản tranh chấp. Công ty H1 có nghĩa vụ trả nguyên đơn ông H số tiền 222.055.111 đồng thì án phí Công Honest phải nộp là 5%

phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể là $5\% \times 222.055.111 = 11.102.756$ đồng. Bản án sơ thẩm tuyên Công ty H1 phải nộp số tiền 6.000.000 đồng tiền án phí là không đúng quy định.

Với những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn Công ty TNHH N phải nộp 11.102.756 đồng tiền án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất về việc hai bên ký Hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng ngày 11/8/2019 giữa bên thuê là ông H (bên B) và bên cho thuê là Công ty TNHH N (bên A); tài sản cho thuê là một phần nhà xưởng tọa lạc tại: lô H7, khu công nghiệp V2, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, diện tích nhà xưởng 6.400m², trong đó xưởng thứ 01 diện tích 3.200m², diện tích xưởng thứ 02 là 3.200m²; thời hạn thuê là 6 năm kể từ ngày bàn giao nhà xưởng; giá thuê là 2.5 USD/m²; tiền đặt cọc lần 01 là 164.350.000 đồng trên tổng giá trị hợp đồng; tiền đặt cọc lần 02 là 03 tháng trên tổng giá trị hợp đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc (bao gồm khoản tiền đặt cọc lần thứ 01 là 164. 350.000 VNĐ); ngay sau khi nhận bàn giao nhà xưởng, bên B có nghĩa vụ thanh toán 03 tháng đầu tiên (liền kề) tiền thuê nhà xưởng cho bên A; hai bên thỏa thuận: Công ty H1 giao nhà xưởng 1 cho ông H ngày 10/10/2019, giao nhà xưởng 2 vào ngày 30/11/2019. Các bên thỏa thuận “trường hợp vì lý do nào đó mà bên A không cho bên B thuê tài sản nhà xưởng gắn liền trên đất thì bên A sẽ chịu trách nhiệm bồi thường số tiền gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A như nêu trên hợp đồng....”

Thực hiện theo hợp đồng thì ngay tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã chuyển khoản thanh toán cho bị đơn số tiền cọc 50.000 nhân dân tệ; tương ứng số tiền 164.350.000 đồng.

Nguyên đơn trình bày: Quá trình thực hiện hợp đồng, bên nguyên đơn thực hiện đúng theo các quy định của hợp đồng, bên Công ty H1 đã vi phạm quá thời gian dự kiến bàn giao nhà xưởng nhưng đến thời điểm ngày 10/01/2020 thì phía Công ty H1 thông báo cho nguyên đơn là không thuê được vì lý do Công ty H1 mở rộng sản xuất nên không cho thuê và yêu cầu thanh lý hợp đồng. Nguyên đơn đã gửi thông báo đồng ý chấm dứt hợp đồng, nhưng không được Công ty H1 giải quyết vì do thủ tục pháp lý chưa xong và hẹn đến tháng 3 sẽ hoàn tất nhưng khi nguyên đơn đến liên lạc để tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phía Công ty H1 từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng và cho bên khác thuê. Nguyên đơn đã liên hệ nhiều lần nhưng phía Công ty H1 vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu Công ty H1 trả lại số tiền đã nhận đặt cọc

là 164.350.000 đồng và buộc Công ty H1 phải bồi thường số tiền bằng 02 lần số tiền đặt cọc đã nhận, tương đương 328.700.000 đồng theo như khoản 2 Điều 8 của hợp đồng ngày 11/8/2019; tổng cộng là 493.050.000 đồng.

Bị đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng là do nguyên đơn không đến nhận bàn giao nhà xưởng nên sau đó bị đơn đã cho người khác thuê. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tiền cọc và yêu cầu bồi thường thêm 02 lần số tiền cọc của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Nguyên đơn chỉ mới đặt cọc mà chưa trả tiền thuê nên không gây thiệt hại cho bên đặt cọc.

[2] Xét Hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng ngày 11/8/2019 giữa bên thuê là ông H (bên B) và bên cho thuê là Công ty TNHH N (bên A): Đối tượng của hợp đồng là nhà xưởng gắn liền trên đất cho thuê tọa lạc tại lô H7, khu công nghiệp V2, xã A, thị xã B; đất này do Công ty H1 thuê của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển V theo hợp đồng thuê đất ngày 05/3/2019, hiện tại Công ty H1 thừa nhận công ty vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô H7, khu công nghiệp V2, xã A, thị xã B. Tại biên bản xác minh ngày 06/12/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển V cũng thừa nhận công ty có ký hợp đồng cho Công ty H1 thuê thửa đất tại lô H7, khu công nghiệp V2, xã A, thị xã B nhưng đến nay Công ty V vẫn chưa tiến hành sang tên đất thuê cho Công ty H1.

Như vậy, tại thời điểm Công ty H1 ký hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng gắn liền trên đất với ông H thì Công ty H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô H7, khu công nghiệp V2, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương nên hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng gắn liền trên đất giữa Công ty H1 và ông H bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, việc ông H và Công ty H1 sử dụng tiền nhân dân tệ Trung Quốc để thanh toán hợp đồng đặt cọc là vi phạm quy định tại Điều 22 của Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 được sửa đổi bởi khoản 13 Điều 1 của Pháp lệnh sửa đổi Pháp lệnh Ngoại hối năm 2013.

Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường số tiền bằng 02 lần số tiền đặt cọc đã nhận, tương đương 328.700.000 đồng theo như khoản 2 Điều 8 của hợp đồng ngày 11/8/2019; tổng cộng là 493.050.000 đồng.

Tuy nhiên như phân tích nêu trên thì hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng ngày 11/8/2019 đã vô hiệu. Căn cứ theo quy định tại các Điều: 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên Công ty H1 phải trả tiền lãi cho ông H theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền cọc và tiền lãi tổng cộng là 222.055.111 đồng là phù hợp nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Bản án sơ thẩm tuyên: Công ty TNHH N phải nộp số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) là không đúng quy định tại 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, cụ thể: Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 thì: *"bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận."* theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì án phí đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch có giá trị tài sản tranh chấp từ 60.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng thì án phí bằng 5% giá trị tài sản tranh chấp. Do đó, bị đơn Công ty H1 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là: $222.055.111 \times 5\% = 11.102.756$ đồng.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa bản án sơ thẩm về phần án phí là phù hợp.

[5] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 306 của Luật Thương mại;

Căn cứ Điều 29 của 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông H.
2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-KDTM ngày 14/3/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương

Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H với bị đơn Công ty TNHH N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng.

Tuyên hợp đồng nhận cọc giữ chỗ thuê nhà xưởng gắn liền trên đất ngày 11/8/2019 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn N với ông H vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ trả ông H số tiền 222.055.111 đồng (hai trăm hai mươi hai triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, một trăm mười một đồng), trong đó tiền đặt cọc là 164.350.000 đồng (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng), tiền lãi là 57.705.111 đồng (năm mươi bảy triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn, một trăm mười một đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H với bị đơn Công ty TNHH N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với số tiền yêu cầu phạt cọc 328.700.000 đồng (ba trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm nghìn đồng).

2.3. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

Ông H phải chịu số tiền 16.435.000 đồng (mười sáu triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn đồng); khấu trừ vào số tiền 11.861.000 đồng (mười một triệu, tám trăm sáu mươi một nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 00044950 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông H còn phải chịu 4.574.000 đồng (bốn triệu, năm trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Công ty TNHH N phải chịu 11.102.756 đồng (mười một triệu, một trăm lẻ hai nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng).

3. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Ông H phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001817 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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, 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp;
Tòa K.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đặng Văn Chum