TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **Thành phố Hồ Chí Minh**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 199/2022/DS-ST
Ngày: 20-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

Bà Phạm Thị Kim Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quí – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 316/2019/TLST- DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2022/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Vũ Thị Ngọc L, sinh năm: 1976, Hộ khẩu thường trú: P605 chung cư P, 53-55 đường B, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: A-21.06 chung cư E, 290 đường A, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là: Ông Lê Huy V, sinh năm: 1986; Địa chỉ: 45 đường N, Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00325, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2020 của Văn phòng công chứng T) (có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư V; địa chỉ trụ sở: 179EF đường C, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là: Ông Hoàng Đức G, sinh năm: 1994; Địa chỉ: 53 đường N, Phường G, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn quản lý bất động sản H; địa chỉ trụ sở: 179EF đường C, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 116 đường L, Phường J, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Lan P, sinh năm: 1998; địa chỉ liên lạc: 116 đường L, Phường J, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2019 bản tự khai, biên bản hòa giải các ngày 19/3/2020, 26/5/2020 nguyên đơn bà Vũ Thị Ngọc L do ông Lê Huy V là người đại diện hợp pháp trình bày:

Từ tháng 4/2017 đến tháng 5/2017, bà Vũ Thị Ngọc L và Công ty TNHH Đầu tư V (sau đây viết tắt là Công ty V) đã ký kết các hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ thuộc dự án khu nhà ở xã hội và khu nhà ở thương mại V – tên thương mại của dự án là The W, tại địa chỉ 116 đường L, Phường J, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số các căn hộ ký hợp đồng đặt cọc là 52 căn hộ tương ứng với 52 hợp đồng đặt cọc. Dự án The W do Công ty TNHH Quản lý bất động sản H (sau đây viết tắt là Công ty H) làm chủ đầu tư.

Theo quy định tại Điều 3 của các hợp đồng đặt cọc thì Công ty V cam kết bên mua (bên đặt cọc) sẽ được ký kết hợp đồng mua bán bất động sản với chủ đầu tư là Công ty H dự kiến vào tháng 11/2017. Thời gian ký hợp đồng mua bán có thể kéo dài hơn dự kiến, tuy nhiên chỉ kéo dài tối đa không quá 90 ngày. Như vậy, thời hạn để bên đặt cọc mua căn hộ ký kết hợp đồng mua bán bất động sản với chủ đầu tư chậm nhất là vào ngày 28/02/2018. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà L đã thanh toán hai đợt tiền đặt cọc cụ thể: đợt 1 thanh toán 10% (tổng giá trị của 52 hợp đồng đặt cọc) và đợt 2 là 5%. Theo thỏa thuận thì sau khi thanh toán đợt 3 là 10% thì bà L sẽ được ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư. Tổng số tiền bà L đã thanh toán 2 đợt là: 14.431.269.900đ (Mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi mốt triệu, hai trăm sáu mươi chín ngàn, chín trăm đồng).

Bà L đã nhiều lần liên hệ với Công ty V yêu cầu thực hiện đúng theo các thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc đã ký kết nhưng Công ty V vẫn không thực hiện. Sau một thời gian dài trao đổi và làm việc với Công ty V thì các bên thống nhất thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc. Vào ngày 05/6/2018, 02/7/2018 công ty V đã thanh toán trước cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng. Đến ngày 15/7/2018, công ty V và bà L ký biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc theo đó các bên thống nhất phương án thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc, chia làm 03 đợt. Khi công ty V hoàn trả tiền cho bà L theo đúng các thỏa thuận tại biên bản thanh lý hợp đồng ngày 15/7/2018 thì các bên sẽ tiến hành thanh lý theo từng hợp đồng đặt cọc cụ thể. Công ty V và bà L đã ký thanh lý tổng số 22 hợp đồng đặt cọc và còn lại 30 hợp đồng đặt cọc chưa ký thanh lý. Tổng số tiền Công ty V đã trả cho bà L là: 13.769.122.410đ (Mười ba tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, một trăm hai mươi hai ngàn, bốn trăm mười ngàn đồng).

Do bị đơn luôn tìm cách trốn tránh không hoàn trả tiền cho bà L theo đúng thỏa thuận giữa hai bên. Ngoài ra, 30 hợp đồng đặt cọc còn lại chưa thanh lý, hiện nay bị đơn lại tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với bên thứ 3 đối với một số căn hộ này. Vì vậy bà Vũ Thị Ngọc L không đồng ý tiếp tục thanh lý 30 hợp đồng đặt cọc còn lại. Nay bà Vũ Thị Ngọc L khởi kiện yêu cầu Công ty V tiếp tục thực hiện 30 hợp đồng đặt cọc chưa thanh lý và ra thông báo để bà L ký kết hợp đồng mua bán 30 căn hộ này với chủ đầu tư là công ty H theo đúng giá mua bán đã cam kết tại các hợp đồng đặt cọc.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện các ngày 04/12/2020, ngày 19/02/2021 nguyên đơn bà Vũ Thị Ngọc L xác định lại chỉ còn 15 căn hộ hai bên chưa ký thanh lý hợp đồng đặt cọc gồm các mã căn hộ sau: B3.04.08, B3.05.02, B3.05.03, B3.05.04, B3.05.05, B3.05.06, B3.06.02, B3.06.03, B3.06.04, B3.06.05, B3.06.06, B3.06.07, B3.10.02, B3.10.04, B3.10.05. Bà L yêu cầu công ty V ra thông báo để bà đóng tiếp số tiền đợt 3 là 10% giá trị hợp đồng. Đồng thời thông báo thời gian để bà L ký hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư là Công ty H đối với 15 căn hộ (tương ứng với 15 hợp đồng đặt cọc chưa ký thanh lý) nêu trên.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/4/2022, biên bản hòa giải ngày 04/7/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay ông Lê Huy V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 15/7/2018 công ty V và bà Vũ Thị Ngọc L đã ký biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng đặt cọc cụ thể hai bên thống nhất phương án thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ (các căn hộ và số hợp đồng đặt cọc thể hiện cụ thể trong biên bản thanh lý). Theo biên bản thỏa thuận thanh lý thì Công ty V có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà L toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho 52 hợp đồng là: 14.431.269.900 đồng. Đồng thời công ty V hỗ trợ cho bà L số tiền là 5.000.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ 34,65% giá trị thanh lý của hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng số tiền mà công ty V phải thanh toán cho bà L là: 19.431.269.900 đồng. Tiến độ ký biên bản thanh lý và thanh toán được chia làm 03 đợt:

- Đợt 1: trong vòng 20 ngày kể từ ngày Biên bản thỏa thuận này được hai bên ký kết và bà L đã hoàn tất việc ký biên bản thanh lý của các hợp đồng đặt cọc theo phụ lục 01 dưới đây (26 hợp đồng), Công ty V có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền đã đặt cọc là: 7.090.957.650 đồng và tiền hỗ trợ là: 2.457.016.826 đồng;

- Đợt 2: trong vòng 25 ngày kể từ ngày Biên bản thỏa thuận này được hai bên ký kết và bà L đã hoàn tất việc ký biên bản thanh lý của các hợp đồng đặt cọc theo phụ lục 02 dưới đây (13 hợp đồng), Công ty V có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền đã đặt cọc là: 3.666.057.450 đồng và tiền hỗ trợ là: 1.270.288.906 đồng;

- Đợt 3: trong vòng 30 ngày kể từ ngày Biên bản thỏa thuận này được hai bên ký kết và bà L đã hoàn tất việc ký biên bản thanh lý của các hợp đồng đặt cọc theo phụ lục 03 dưới đây (13 hợp đồng), Công ty V có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền đã đặt cọc là: 3.674.254.800 đồng và tiền hỗ trợ là: 1.273.129.288 đồng.

Tuy nhiên, sau đó Công ty V không thực hiện đúng cam kết về việc thanh toán đúng như tiến độ hai bên đã thỏa thuận. Tính đến ngày 31/7/2018 bà L đã hoàn trả cho Công ty V 20 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc nhưng Công ty V

mới chỉ thanh toán cho bà L được số tiền là 4.000.000.000 đồng, sau đó Công ty V thanh toán làm nhiều lần, mỗi lần một vài trăm triệu. Tại biên bản đối chiếu công nợ ngày 25/3/2019 xác định tổng số tiền mà Công ty V phải trả cho bà L là: 19.431.704.920 đồng. Tính đến ngày 28/8/2019 thì Công ty V mới chỉ thanh toán được cho bà L tổng số tiền là: 13.769.122.410 đồng (tương đương 37 hợp đồng đặt cọc). Hiện công ty V còn nợ bà L số tiền là: 5.662.582.510 đồng.

Công ty V đã đưa cho bà L tổng cộng 37 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc, bà L đã ký và trả lại cho Công ty V 20 biên bản thanh lý đối với các căn hộ: B3.06.01, B3.06.08, B3.10.03, B3.10.06, B3.12.01, B3.12.02, B3.12.03, B3.12.04, B3.12.05, B3.12.06, B3.12.08, B3.20.01, B3.20.02, B3.20.04, B3.20.05, B3.20.06, B3.20.07, B3.20.08, B3.22.01, B3.22.02 theo biên bản bàn giao 31/7/2018. Sau đó hai bên đã ký tiếp biên bản thanh lý đối với hai căn hộ B3.03.03 và căn hộ B3.03.08. Còn lại 15 biên bản thanh lý bà L chưa ký và chưa chuyển trả lại cho Công ty V, lý do bà L không trả ngay 15 biên bản thanh lý cho Công ty V là do bà L rất bức xúc việc Công ty V vi phạm thỏa thuận không thanh toán tiền đúng tiến độ mà trả tiền kéo dài gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L. Do thời gian đã lâu nên hiện nay bà L đã làm thất lạc 15 biên bản thanh lý này. Còn 15 hợp đồng đặt cọc đối với 15 mã căn hộ: B3.04.08, B3.05.02, B3.05.03, B3.05.04, B3.05.05, B3.05.06, B3.06.02, B3.06.03, B3.06.04, B3.06.05, B3.06.06, B3.06.07, B3.10.02, B3.10.04, B3.10.05 thì Công ty V vẫn chưa gửi biên bản thanh lý cho bà L.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Công ty V phải trả cho bà L số tiền đặt cọc và tiền hỗ trợ còn thiếu là: 5.662.582.510đ (Năm tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm mười đồng). Do công ty V trả tiền cho bà L đến ngày 28/8/2019 thì ngưng nên bà L yêu cầu Công ty V phải trả thêm tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 01/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/năm trên số tiền còn thiếu với số tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 1.691.979.654đ (Một tỷ sáu trăm chín mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bốn đồng). Tổng cộng là: 7.354.562.164đ (Bảy tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn, một trăm sáu mươi bốn đồng). Yêu cầu thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi Công ty V thanh toán đủ tiền cho bà L và công ty V chuyển 30 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc còn lại thì bà L sẽ ký biên bản thanh lý và hoàn trả đầy đủ cho Công ty V.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư V do ông Hoàng Đức G đại diện hợp pháp trình bày:

Từ ngày 26/4/2017 đến ngày 09/5/2017, Công ty V và bà Vũ Thị Ngọc L có ký kết tổng cộng là 52 hợp đồng đặt cọc mua bán 52 căn hộ để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản thuộc dự án The W, tại địa chỉ 116 đường L, Phường J, Quận 6, TP.HCM do Công ty TNHH Quản lý bất động sản H làm chủ đầu tư. Sau khi ký kết 52 hợp đồng đặt cọc thì bà L đã thanh toán cho công ty V 15% giá trị hợp đồng đặt cọc của 52 căn hộ (đợt 1 là 10% và đợt 2 là 05%) tương ứng với tổng số là 14.431.269.900 đồng.

Đến ngày 15/01/2018, công ty V có văn bản gửi cho bà L thông báo về việc thanh toán tiền đặt cọc đợt cuối. Trong thông báo ngày 15/01/2018, Công ty V có nêu rõ là bà L phải thanh toán tiếp cho công ty V 10% giá trị hợp đồng đặt cọc của 52 căn hộ nữa thì mới ký kết hợp đồng mua bán với chủ đầu tư nhưng sau đó phía bà L từ chối không thanh toán tiếp với lý do công ty V vi phạm thời gian để bà L ký kết hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Do xảy ra sự kiện bất khả kháng đối với Công ty V nên thời gian để bà L và chủ đầu tư ký kết hợp đồng mua bán 52 căn hộ không đúng với dự kiến ban đầu. Liên quan đến vấn đề này công ty V và bà L có gặp nhau trao đổi để cùng tìm ra hướng giải quyết. Sau nhiều lần trao đổi với nhau, hai bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện 52 hợp đồng đặt cọc này nữa nên vào ngày 15/6/2018 và ngày 02/7/2018 Công ty V đã chuyển khoản trước cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng. Sau đó hai bên thống nhất ký kết biên bản thỏa thuận ngày 15/7/2018 để thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc này. Tổng số tiền mà Công ty V phải trả lại cho bà L là toàn bộ số tiền mà bà L đã đặt cọc mua 52 căn hộ là: 14.431.269.900 đồng và Công ty V hỗ trợ thêm cho bà L 5.000.000.000 đồng. Tổng cộng là: 19.431.269.900 đồng. Hai bên thỏa thuận tiến độ thanh toán sẽ chia làm 03 đợt đồng thời thỏa thuận tương ứng với số tiền Công ty V thanh toán thì bà L sẽ ký hoàn trả lại biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, do gặp khó khăn về vấn đề tài chính nên Công ty V không thanh toán tiền cho bà L đúng tiến độ mà từ ngày 15/6/2018 đến ngày 28/8/2019 Công ty V mới thanh toán cho bà L tổng số tiền là: 13.769.122.410 đồng tương ứng với 37 hợp đồng đặt cọc. Việc thanh toán tiền làm nhiều đợt như vậy thì công ty V cũng đã trao đổi với bà L và bà L cũng đồng ý. Do ông mới tiếp nhận lại hồ sơ vụ án này nên ông chưa nắm rõ hồ sơ vì vậy tại buổi hòa giải ngày 29/7/2022 ông có trình bày là Công ty V mới giao cho bà L 37 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc và chưa giao 15 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc còn lại cho bà L là chưa chính xác. Nay ông trình bày lại là Công ty V sau khi ký biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng ngày 15/7/2018 thì sau đó Công ty V đã giao 52 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc cho bà L, việc giao các biên bản thanh lý này hai bên không làm biên nhận. Tuy nhiên, bà L mới chỉ trả lại cho Công ty V 22 biên bản thanh lý, còn 30 biên bản bà L chưa trả lại cho Công ty V.

Công ty V xác nhận là còn nợ bà L số tiền đặt cọc mua bán căn hộ và tiền hỗ trợ là 5.662.582.510đ (Năm tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm mười đồng). Công ty sẽ thanh toán số tiền còn thiếu này cho bà L trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đối với số tiền lãi do chậm thanh toán bà L yêu cầu là: 1.691.979.654đ (Một tỷ sáu trăm chín mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bốn đồng) thì Công ty V không đồng ý thanh toán khoản tiền lãi này vì Công ty V không tiếp tục thanh toán tiền cho bà L là do bà L không hoàn trả 15 biên bản thanh lý trong số 37 biên bản thanh lý tương ứng với số tiền mà công ty V đã thanh toán cho bà L. Đồng thời trong tổng số tiền 5.662.582.510 đồng mà Công ty V chưa thanh toán thì tiền đặt cọc chỉ còn 662.582.510 đồng, còn 5.000.000.000 đồng còn lại là tiền hỗ trợ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH quản lý bất động sản H do bà Nguyễn Thị Lan P là người đại diện hợp pháp trình bày:* Công ty H là chủ đầu tư dự án " Khu nhà ở xã hội – Khu nhà ở thương mại V. Trong quá trình triển khai dự án xét thấy nhằm tăng cường hiệu quả đầu tư và đảm bảo dự án được triển khai thuận lợi, Công ty H đã thực hiện hợp tác phát triển dự án với công ty V. Ngày 28/11/2016, hai bên đã ký hợp đồng hợp tác phát triển dự án số 01/2016/HĐKT/VGP-HP. Ngày 29/11/2016 hai bên tiếp tục ký kết hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 02/2016/HĐKT/HP-VGP để Công ty V được quyền khai thác, sử dụng và kinh doanh toàn bộ sản phẩm căn hộ tại dự án. Theo đó, Công ty V sẽ ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ với khách hàng. Sau khi khách hàng thanh toán hết số tiền theo các đợt của hợp đồng đặt cọc cho Công ty V thì Công ty H là chủ đầu tư mới ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng. Trong quá trình thực hiện vai trò phát triển dự án, bao tiêu sản phẩm, Công ty V phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước H và bên thứ ba đối với mọi phát sinh, tranh chấp từ giao dịch, thỏa thuận giữa V với khách hàng.

Công ty H được biết bà L và công ty V có ký kết 52 hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ của Dự án. Tuy nhiên, đến ngày 15/7/2018 bà L và Công ty V đã thống nhất ký thỏa thuận thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc. Tại biên bản thỏa thuận thanh lý này đã nêu rõ bà L được nhận lại số tiền cọc đã thanh toán cho Công ty V và còn được nhận thêm một khoản tiền hỗ trợ của công ty V từ việc thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc trên.

Căn cứ vào biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2018, Công ty V đã giao lại 52 căn hộ trên cho Công ty H. Việc ký kết biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng đặt cọc 52 căn hộ này là giao kết dân sự riêng giữa bà L và Công ty V. Công ty H không hề ký kết hay bất kỳ giao dịch nào với bà L liên quan đến việc mua bán 52 căn hộ. Công ty H chỉ căn cứ vào biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc nêu trên để thực hiện quyền lợi của mình. Sau khi nhận bàn giao 52 căn hộ từ Công ty V thì Công ty H đã bán toàn bộ các căn hộ nêu trên cho khách hàng khác. Nay bà L khởi kiện yêu cầu Công ty V trả cho bà L số tiền đặt cọc mua bán căn hộ mà công ty V chưa thanh toán thì Công ty H không có ý kiến gì về vấn đề này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án: từ tháng 4/2017 đến ngày tháng 5/2017 bà L và Công ty V đã ký kết các hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ. Tổng số các căn hộ ký hợp đồng đặt cọc là 52 căn hộ tương ứng với 52 hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng đặt cọc thì dự kiến bên đặt cọc sẽ được ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư vào tháng 11/2017, chậm nhất vào ngày 28/02/2018. Thực hiện hợp đồng đặt cọc bà L đã thanh toán số tiền đặt cọc cho 52 hợp đồng là: 14.431.269.900 đồng. Ngày 15/7/2018 hai bên thống nhất lập biên bản thỏa thuận thanh lý 52 hợp đồng đặt

cọc đối với 52 căn hộ, số tiền Công ty V phải trả lại cho bà L là: 19.431.704.920 đồng. Tuy nhiên từ ngày 15/6/2018 đến ngày 28/8/2019 Công ty V mới chỉ thanh toán cho bà L được tổng cộng số tiền là: 13.769.122.410 đồng, còn nợ lại số tiền là: 5.662.582.510 đồng. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền còn thiếu là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Về tiền lãi do chậm thanh toán: Bị đơn không đồng ý trả tiền lãi chậm thanh toán với lý do là bà L đã không hoàn trả lại các biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, công ty V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngay từ đợt 1. Vào ngày 31/7/2018 bà L đã hoàn trả cho Công ty 20 biên bản thanh lý nhưng bị đơn cũng chỉ mới thanh toán cho bị đơn số tiền là 4.000.000.000 đồng, trong khi đó lẽ ra đợt 1 công ty phải thanh toán cho bà L số tiền là: 9.547.974.476 đồng. Sau đó công ty tiếp tục thanh toán nhưng thanh toán kéo dài, sau ngày 28/8/2019 thì không thanh toán tiếp. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn xác định không có văn bản nào bà L đồng ý chấp thuận cho bị đơn chậm thanh toán số tiền trên, phía công ty cũng không đưa ra được tài liệu thể hiện vấn đề này. Do công ty thanh toán không đúng tiến độ hợp đồng, từ tháng 9/2019 đến nay vẫn chưa thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L. Do đó, bà L yêu cầu công ty phải trả tiền lãi chậm thanh toán là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà L khởi kiện Công ty TNHH V tranh chấp về các hợp đồng đặt cọc đã ký kết với Công ty V. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là các căn hộ thuộc dự án" Khu nhà ở xã hội- khu nhà ở thương mại V" tại địa chỉ 116 đường L, Phường J, Quận 6. Như vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

Ngày 01/4/2022 nguyên đơn bà L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Bà L không yêu cầu Công ty V tiếp tục thực hiện 15 hợp đồng đặt cọc và yêu cầu được ký kết hợp đồng mua bán 15 căn hộ B3.04.08, B3.05.02, B3.05.03, B3.05.04, B3.05.05, B3.05.06, B3.06.02, B3.06.03, B3.06.04, B3.06.05, B3.06.06, B3.06.07, B3.10.02, B3.10.04, B3.10.05 với chủ đầu tư là công ty H nữa. Nay bà L chỉ yêu cầu Công ty V phải thanh toán cho bà L số tiền đặt cọc mà Công ty V còn thiếu là: 5.662.582.510 đồng và lãi suất chậm thanh toán. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của bà L không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[2] Do ban đầu nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với 15 căn hộ B3.04.08, B3.05.02, B3.05.03, B3.05.04, B3.05.05, B3.05.06, B3.06.02, B3.06.03, B3.06.04, B3.06.05, B3.06.06, B3.06.07, B3.10.02, B3.10.04, B3.10.05 và yêu cầu được ký kết các hợp đồng mua bán các căn hộ này với chủ đầu tư. Vì vậy, vào ngày 01/3/2021 Tòa án nhân dân Quận 6 có đưa các ông bà: Nhiêu Kim T, Lương Thị Mai T, Trịnh Đình Kh, Nguyễn Anh Đ, Nguyễn Phước V, Lê Ngọc

T, Nguyễn Thị X, Quách Huệ T, Bùi Thanh P, Lê Hoàng Thủy V, Trương Quang T, Ngô Nguyệt A, Trần Tiến Đ, Vương Thị Phương T, Nguyễn Anh T, Thọ T là những người đã mua lại các căn hộ nêu trên từ chủ đầu tư là Công ty H vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ngày 01/4/2022 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Công ty V phải thanh toán cho bà L số tiền đặt cọc mà Công ty V còn thiếu là: 5.662.582.510 đồng và tiền lãi chậm thanh toán mà không còn tranh chấp về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với 15 căn hộ nêu trên.

Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn chỉ còn tranh chấp với nhau về việc hoàn trả số tiền đặt cọc mà không còn tranh chấp đối với 15 căn hộ nêu trên do vậy không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà có tên nêu trên. Vì vậy, không cần thiết phải đưa các ông bà: Nhiêu Kim T, Lương Thị Mai T, Trịnh Đình Kh, Nguyễn Anh Đ, Nguyễn Phước V, Lê Ngọc T, Nguyễn Thị X, Quách Huệ T, Bùi Thanh P, Lê Hoàng Thủy V, Trương Quang T, Ngô Nguyệt A, Trần Tiến Đ, Vương Thị Phương T, Nguyễn Anh T, Thọ T vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nữa.

[3] Từ ngày 26/4/2017 đến ngày 09/5/2017 bà L và Công ty V đã ký kết 52 hợp đồng đặt cọc (đặt cọc mua 52 căn hộ) để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản (căn hộ chung cư) hình thành trong tương lai thuộc Dự án " Khu nhà ở xã hội- Khu nhà ở thương mại V tại 116 đường L, Phường J, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh do công ty TNHH quản lý Bất động sản H làm chủ đầu tư. Công ty V xác nhận bà L đã đóng cho Công ty V 02 đợt tiền đặt cọc (15%) cho 52 hợp đồng với tổng số tiền là: 14.431.269.900 đồng.

Theo chứng cứ hai bên cung cấp cũng như thừa nhận của các đương sự thì vào ngày 15/7/2018 bà L và Công ty V đã thống nhất ký biên bản thỏa thuận thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận thì Công ty V phải trả lại cho bà L số tiền đã đặt cọc là: 14.431.269.900 đồng và tiền hỗ trợ là: 5.000.000.000 đồng tương ứng với tỷ lệ 34,65% giá trị thanh lý của hợp đồng đặt cọc, tiến độ thanh toán chia làm 03 đợt. Thực tế số tiền hỗ trợ được tính cụ thể tại phụ lục 01, phụ lục 02 và phụ lục 03 của biên bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng đặt cọc thì tổng số tiền hỗ trợ là: 5.000.435.020 đồng. Như vậy, tổng số tiền đặt cọc và tiền hỗ trợ mà công ty V phải hoàn trả cho bà L là: 19.431.704.920 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ theo biên bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2018 thì trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày hai bên ký biên bản thỏa thuận này, tức hạn chót đến ngày 15/8/2018 thì Công ty V có nghĩa vụ phải thanh toán toàn bộ số tiền 19.431.704.920 đồng cho bà L và bà L có trách nhiệm ký và trả lại các biên bản thanh lý đối với từng hợp đồng đặt cọc cho Công ty V. Tuy nhiên, Công ty V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cụ thể: từ ngày 15/6/2018 đến ngày 28/8/2019 thì Công ty V chỉ mới trả cho bà L được số tiền là: 13.769.122.410 đồng tương ứng với 37 hợp đồng đặt cọc. Hiện nay, Công ty V xác nhận còn nợ bà L số tiền chưa thanh toán là: 5.662.582.510 đồng. Vì vậy, nay bà L khởi kiện yêu cầu Công ty V phải trả cho bà L số tiền đặt cọc mua bán căn hộ và tiền hỗ trợ mà công ty V còn thiếu là 5.662.582.510đ (Năm tỷ, sáu trăm sáu mươi

hai triệu, năm trăm tám mươi hai ngàn, năm trăm mười đồng) là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[4] Về tiền lãi chậm thanh toán:

Bà L yêu cầu Công ty V phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tạm tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/năm, với số tiền là: 1.691.979.654đ (Một tỷ sáu trăm chín mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bốn đồng). Người đại diện hợp pháp của công ty V là ông Hoàng Đức G không đồng ý trả khoản tiền lãi này với lý do là bà L đã không hoàn trả 15 biên bản thanh lý trong số 37 biên bản thanh lý tương ứng với số tiền mà công ty V đã thanh toán cho bà L nên Công ty V mới không trả tiền tiếp cho bà L, đồng thời số tiền mà hiện nay Công ty V còn thiếu của bà L là 5.662.582.510 đồng thì trong đó số tiền hỗ trợ đã là 5.000.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, từ ngày hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng đặt cọc đến nay đã hơn 04 (bốn) năm. Lần trả tiền cuối cùng là ngày 28/8/2019 nhưng cho đến nay thì Công ty V vẫn chưa thanh toán thêm được khoản tiền nào cho bà L. Mặt khác theo thỏa thuận tại biên bản thỏa thuận thanh lý ngày 15/7/2018 thì số tiền hoàn trả sẽ được thanh toán cụ thể làm 03 đợt. Đại diện bị đơn cho rằng lý do công ty V không tiếp tục trả tiền cho bà L là do bà L không hoàn trả 15 biên bản thanh lý trong số 37 biên bản thanh lý tương ứng với số tiền mà công ty V đã thanh toán cho bà L, lời trình bày này là không có cơ sở thuyết phục bởi lẽ ngay từ đợt thanh toán đầu tiên (đợt 1) công ty V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vào ngày 31/7/2018 bà L đã hoàn trả cho Công ty V 20 biên bản thanh lý nhưng tính từ ngày 15/6/2018 đến ngày 31/7/2018 công ty V mới chỉ thanh toán cho bà L được 4.000.000.000 đồng trong khi đó đáng lẽ ngay đợt 1 Công ty V phải thanh toán cho bà L số tiền là 9.547.974.476 đồng, từ sau đó bị đơn tiếp tục thanh toán nhưng thanh toán làm nhiều đợt kéo dài, việc thanh toán kéo dài không được sự đồng ý của bà L nên hai bên phát sinh tranh chấp và bà L mới khởi kiện ra Tòa án.

Mặt khác, ngày 15/7/2018 sau khi hai bên ký biên bản thỏa thuận thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc (tương ứng với 52 căn hộ) thì cùng ngày Công ty V đã đã bàn giao 52 căn hộ nêu trên cho Công ty H và sau đó công ty H cũng đã tiến hành ký hợp đồng bán hết 52 căn hộ trên cho khách hàng khác như vậy bà L không còn quyền lợi gì đối với các căn hộ nêu trên nhưng đến nay bà L vẫn chưa nhận được lại hết số tiền mà bà L đã đặt cọc mua các căn hộ trên. Điều đó cho thấy rằng việc bà L có hoàn trả lại biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc hay không hoàn toàn không có giá trị gì về mặt pháp lý vì các căn hộ trên vẫn bán cho khách hàng khác được. Việc hoàn trả các biên bản thanh lý chỉ là hình thức.

Ngoài ra bị đơn cho rằng số tiền còn lại chưa thanh toán thực ra chỉ còn là khoản tiền hỗ trợ nên không tính lãi là không chính xác vì theo thỏa thuận của các bên thì số tiền hỗ trợ sẽ được tính theo từng hợp đồng đặt cọc thanh lý và được hoàn trả theo từng đợt cùng với hợp đồng đặt cọc được thanh lý. Do vậy, số tiền 5.662.582.510 đồng là vừa tiền đặt cọc hoàn trả và tiền hỗ trợ chứ không có cơ sở cho rằng 5.000.000.000 đồng là tiền hỗ trợ và 662.582.510 đồng là tiền đặt cọc như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày.

Như vậy, việc chậm thanh toán tiền trong một thời gian rất dài của công ty V đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của bà L. Do vậy, bà L yêu cầu Công ty V phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tạm tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Điều 357 Bộ luật dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau:

"1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. 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 này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật này".

Như vậy theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự thì mức lãi suất được xác định là 10%/năm.

Như vậy Công ty V phải trả tiền lãi cho bà L tạm tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày 20/9/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) là 36 tháng 20 ngày. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị tính tròn 36 tháng. Số tiền lãi chậm trả là:

5.662.582.510 đồng x (10% :12) x 36 tháng = 1.691.979.654 đồng

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty V phải thanh toán cho bà L là:

5.662.582.510đ + 1.691.979.654đ = 7.354.562.164đ (Bảy tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn, một trăm sáu mươi bốn đồng).

[5] Về thời gian thanh toán: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư V có trách nhiệm trả cho bà L số tiền đặt cọc mua bán căn hộ, tiền hỗ trợ khi thanh lý hợp đồng và tiền lãi chậm thanh toán tổng cộng là 7.354.562.164đ (Bảy tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn, một trăm sáu mươi bốn đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của bộ luật dân sự 2015

[6] Đối với việc ký và hoàn trả các biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc: theo sự thừa nhận của các bên thì bà L đã hoàn trả cho Công ty V 20 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc theo biên bản bàn giao ngày 31/7/2018 và 02 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019. Ông Lê Huy V là người đại diện hợp pháp của bà L xác nhận 15 biên bản thanh lý đối với các mã căn hộ số: B3.03.04, B3.03.06, B3.03.07, B3.04.02, B3.04.03, B3.04.04, B3.04.05, B3.04.06, B3.04.07, B3.22.03, B3.22.04, B3.22.05, B3.22.06, B3.22.07, B3.22.08 thì công ty V đã giao cho bà L

tuy nhiên do Công ty V trả tiền cho bà L không đúng thỏa thuận nên bà L chưa trả lại 15 biên bản thanh lý đối với các mã căn hộ nêu trên cho Công ty V. Nay thời gian đã lâu nên bà L đã làm thất lạc 15 biên bản thanh lý trên, bà L đề nghị Công ty V làm lại đưa cho bà L ký. Còn đối với 15 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc đối với các mã căn hộ B3.04.08, B3.05.02, B3.05.03, B3.05.04, B3.05.05, B3.05.06, B3.06.02, B3.06.03, B3.06.04, B3.06.05, B3.06.06, B3.06.07, B3.10.02, B3.10.04, B3.10.05 thì Công ty V chưa gửi 15 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc các mã căn hộ này cho bà L. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận là đã giao 52 biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc cho bà L sau khi hai bên ký biên bản hỏa thuận thanh lý vào ngày 15/7/2018 tuy nhiên công ty V không làm biên bản giao nhận các biên bản thanh lý này cho bà L. Công ty V đồng ý sẽ làm lại 30 biên bản thanh lý để đưa cho bà L ký lại.

Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 15/7/2018 sau khi hai bên ký biên bản thỏa thuận thanh lý 52 hợp đồng đặt cọc đối với 52 căn hộ thể hiện trong biên bản thỏa thuận thanh lý ngày 15/7/2018 thì sau đó công ty V cũng đã bàn giao 52 căn hộ này cho Công ty H và Công ty H cũng đã bán toàn bộ các căn hộ này cho khách hàng khác. Hiện nay, bà L cũng không còn tranh chấp gì đối với các hợp đồng đặt cọc này nữa và cũng đã xác định là hai bên đã thanh lý xong toàn bộ 52 hợp đồng đặt cọc nay chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc mà bị đơn chưa trả cho bà L. Do vậy, việc ký thanh lý hợp đồng đặt cọc với 30 mã căn hộ còn lại cũng chỉ là hình thức để hoàn tất hồ sơ thanh lý. Các biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc là do bên công ty V soạn thảo. Vì vậy, Công ty V có trách nhiệm soạn thảo và gửi các biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc đối với 30 mã căn hộ số: B3.03.04, B3.03.06, B3.03.07, B3.04.02, B3.04.03, B3.04.04, B3.04.05, B3.04.06, B3.04.07, B3.22.03, B3.22.04, B3.22.05, B3.22.06, B3.22.07, B3.22.08, B3.04.08, B3.05.02, B3.05.03, B3.05.04, B3.05.05, B3.05.06, B3.06.02, B3.06.03, B3.06.04, B3.06.05, B3.06.06, B3.06.07, B3.10.02, B3.10.04, B3.10.05 cho bà L và bà L có trách nhiệm ký các biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại biên bản thanh lý các hợp đồng đặt cọc này cho Công ty V.

Thời gian thực hiện: thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng chữ ký trên biên bản đối chiếu công nợ ngày 25/3/2019 không phải là chữ ký và chữ viết của bà và đề nghị Trưng cầu giám định chữ ký của bà. Tại kết luận giám định số 3369/C09B ngày 04/8/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký và chữ viết trên biên bản đối chiếu công nợ mà bà L yêu cầu giám định là chữ ký và chữ viết của bà L. Do vậy, toàn bộ chi phí cho việc giám định là 2.000.000 đồng do bà L phải chịu. Bà L đã nộp đủ số tiền chi phí giám định.

[10] Về án phí: công ty TNHH Đầu tư V phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho bà L là: 112.000.000đ + 0,1% x (7.354.562.164đ -4.000.000.000đ) = 115.354.562đ (Một trăm mười lăm triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng).

Bà L không phải nộp án phí .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 328, 357, 401 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 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, Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L

1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư V trả cho bà L số tiền đặt cọc mua bán căn hộ và tiền hỗ trợ còn thiếu theo biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2018 là 5.662.582.510đ (Năm tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm tám mươi hai ngàn, năm trăm mười đồng) và tiền lãi do chậm thanh toán là: 1.691.979.654đ (Một tỷ, sáu trăm chín mươi mốt triệu, chín trăm bảy mươi chín ngàn, sáu trăm năm mươi bốn đồng). Tổng cộng là: 7.354.562.164đ (Bảy tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn, một trăm sáu mươi bốn đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của bộ luật dân sự 2015

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư V có trách nhiệm soạn thảo và gửi các biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc đối với 30 mã căn hộ số: B3.03.04, B3.03.06, B3.03.07, B3.04.02, B3.04.03, B3.04.04, B3.04.05, B3.04.06, B3.04.07, B3.22.03, B3.22.04, B3.22.05, B3.22.06, B3.22.07, B3.22.08, B3.04.08, B3.05.02, B3.05.03, B3.05.04, B3.05.05, B3.05.06, B3.06.02, B3.06.03, B3.06.04, B3.06.05, B3.06.06, B3.06.07, B3.10.02, B3.10.04, B3.10.05 cho bà L và bà L có trách nhiệm ký các biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại biên bản thanh lý các hợp đồng đặt cọc nêu trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư V.

Thời gian thực hiện: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

3. Về chi phí tố tụng là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) bà L đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư V phải chịu án phí là: 115.354.562đ (Một trăm mười lăm triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng).

- Bà L không phải nộp án phí trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011891 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011892 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011893 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011894 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011895 ngày 19/12/2019;

300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011896 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011897 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011898 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011899 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011900 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011901 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011902 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011903 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011904 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011905 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011906 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011907 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011908 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011909 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011910 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011911 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011912 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011913 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011914 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011915 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011916 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011917 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011918 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011919 ngày 19/12/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011920 ngày 19/12/2019 và 57.562.434 đ (Năm mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn, bốn trăm ba mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012186 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thanh Nhàn