

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 08 /2023/KDTM-PT

Ngày: 23/8/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chìu

Bà Lê Thị Thái Lan

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Q, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Ninh Thị Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2023/TLPT-KDTM ngày 29 tháng 3 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXX-PT ngày 13 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Võ Duy K, sinh năm 1974; Trú tại: 339 Nguyễn Văn L, phường Phú L, Tp. H, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần thời trang Thiên Q; Địa chỉ: 46 Đặng D, phường Tân Đ, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh P, Tổng giám đốc, uỷ quyền cho bà Trần Thị Xuân D, sinh năm 1988 và bà Mai Thị Lan H, sinh năm 1988 (Giấy ủy quyền ngày 01/8/2023); Địa chỉ: 88 Lê D, phường 9, thành phố H, tỉnh Phú Yên. Bà D có mặt, bà H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Trí Đ, Công ty luật TNHH một thành viên 360, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 42 Bình G, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên; Có mặt ông Nguyễn An P, Phó giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Phú Yên, là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Phú Yên (Theo Văn bản số 4025/UBND-NC ngày 08/8/2023).

4. Người kháng cáo:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Võ Duy K.

Bị đơn: Công ty cổ phần thời trang Thiên Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Võ Duy K trình bày: Ngày 16/7/2018, giữa ông và Công ty Cổ phần thời trang Thiên Q(gọi tắt là Công ty Thiên Q) địa chỉ tại 21A Trần P, phường Đ, Quận B, Tp. Hà Nội có ký kết Hợp đồng đặt cọc giữ căn Vila số hiệu VL2.35 thuộc dự án Sport Light Resort tại phường 9, thành phố H. Theo đó tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng căn hộ trên là 5.800.000.000đ (Năm tỷ, tám trăm triệu đồng). Đến trước ngày ông khởi kiện thì ông K đã đặt cọc chuyển vào tài khoản của công ty Thiên Q tổng cộng là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng). Tính đến nay, căn hộ du lịch trên mà ông đã ký kết đặt cọc cho Công ty đã hoàn thiện nhưng Công ty Thiên Q không ký được hợp đồng mua bán căn villa VL2.35.

Nguyên nhân, theo ông K trình bày Công ty Thiên Q không cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho từng căn hộ riêng lẻ theo như thoả thuận trong đặt cọc căn hộ du lịch thuộc dự án Spot Light Resort của Công ty Thiên Q ký kết với ông.

Tại phiên toà ông Nguyễn Võ Duy K cho rằng Công ty Thiên Q không thực hiện đúng theo thoả thuận tại điều 4 của hợp đồng nên ông yêu cầu Toà án buộc Công ty Thiên Q phải trả lại số tiền đã nhận của ông là 2.900.000.000 đồng và phạt cọc số tiền tương ứng cũng như tiền lãi suất theo quy định trên số tiền 2.900.000.000đồng. Đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền 2.900.000.000 đồng trước đây tại biên bản hoà giải ngày 14/11/2022 ông có yêu cầu nhưng tại phiên toà ông rút yêu cầu không yêu cầu tính lãi.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, bà Trần Thị Mỹ D và luật sư ông Nguyễn Trí Đ thống nhất trình bày: Công ty Thiên Q thừa nhận vào ngày 16/7/2018, giữa

Công ty với ông Nguyễn Võ Duy K có ký kết hợp giữ căn (gọi tắt là hợp đồng đặt cọc) căn Vila số hiệu VL2.35 thuộc dự án Sport Light Resort tại phường 9, thành phố H. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng căn hộ trên là 5.800.000.000đ (Năm tỷ, tám trăm triệu đồng). Ông K đã đặt cọc chuyển vào tài khoản của Công ty Thiên Q tổng cộng là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng). Dự án này, Công ty Thiên Q được UBND tỉnh Phú Yên cho thuê đất tại Quyết định số 2239/QĐ-UBND ngày 14/11/2017 và số 2506/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 với tổng diện tích thực hiện Dự án trên là: 56.304m², trong đó phần diện tích kinh doanh căn hộ du lịch phục vụ cho lưu trú là 22.222,5m² được Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn sử dụng là 50 năm và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 100774, ngày 01/12/2017. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng thì bên nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng giữ căn nên Công ty căn cứ vào điểm 5.2, Điều 5 của Hợp đồng xử lý theo quy định tức ông K phải mất tiền đặt cọc trước đó. Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông K là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Võ Duy K.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 39, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 328, 422, 423, 425, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Võ Duy K; Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc giữ căn lập ngày 16/7/2018 giữa Công ty Cổ phần thời Trang Thiên Q và ông Nguyễn Võ Duy K vì không khả năng thực hiện được. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần thời Trang Thiên Q hoàn trả cho ông Nguyễn Võ Duy K số tiền 2.900.000.000đồng về khoản tiền đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nói trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc Công ty Thiên Q số tiền 2.900.000.000đồng của nguyên đơn Nguyễn Võ Duy K.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/02/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Võ Duy K kháng cáo toàn bộ bản

án sơ thẩm.

Ngày 16/02/2023, bị đơn Công ty cổ phần thời trang Thiên Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn đều giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật, Ủy ban đã gửi cho Tòa án văn bản cung cấp tài liệu liên quan đến tranh chấp giữa các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu: về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong thời hạn, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, Luật sư Đức cho rằng cấp sơ thẩm đồng ý cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là vượt quá yêu cầu khởi kiện tại Biên bản hòa giải ngày 14/11/2022, HĐXX xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có quyền bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện yêu cầu của nguyên đơn theo đúng quy định tại Điều 71, 243, 244 BLTTDS, tại biên bản hòa giải ngày 14/11/2022 ông K thay đổi yêu cầu “buộc Công ty Thiên Q phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình trên đất của căn hộ VL2.35 như đã thỏa thuận trước đây đã ký vào ngày 16/7/2018”, tại biên bản này ông K có bổ sung nội dung: “Trong trường hợp Công ty Thiên Q không tiếp tục ký hợp đồng thì đề nghị công ty phải trả lại số tiền trên và lãi suất theo quy định từ khi nhận tiền đến nay cũng như đền bù lại một khoản tương ứng với số tiền trước đây công ty đã nhận của tôi”. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông K yêu cầu hủy thỏa thuận giữ căn, buộc công ty Thiên Q trả lại số tiền 2.900.000.000đ, phạt cọc 2.900.000.000đ, nếu Tòa không chấp nhận phạt cọc thì phải buộc Công ty Thiên Q trả lãi. Nội dung thay đổi, bổ sung của ông K đều trong phạm vi khởi kiện ban đầu, do đó HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo này của Công ty Thiên Q.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, thấy rằng: Công ty Thiên Q được UBND tỉnh Phú Yên chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2218/QĐ-UBND ngày 09/11/2015, điều chỉnh tại Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 để thực hiện dự án Sport Light Resort tại phường 9, thành phố H, tỉnh Phú Yên, được UBND tỉnh Phú Yên cho thuê đất thời hạn thuê 50 năm (đến hết ngày 14/11/2067) tại Quyết định số 2239/QĐ-UBND ngày 14/11/2017 và số 2506/QĐ-UBND ngày 22/12/2017, với tổng diện tích thực hiện Dự án trên là: 56.304m², trong đó phần diện tích kinh doanh căn hộ du lịch phục vụ cho lưu trú là 22.222,5m² đã được UBND tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 100774, ngày 01/12/2017, chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, ngày 03/10/2018, Cục thuế tỉnh Phú Yên có văn bản số 3941/CT-KK xác nhận Công ty Thiên Q đã nộp đủ tiền thuê đất đối với diện tích nêu trên. Tại khoản 1 Điều 3 của Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 có nội dung *“Nhà đầu tư chịu trách nhiệm....., chỉ được hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch sau khi xây dựng hoàn thành khối khách sạn”, “về kinh doanh bất động sản du lịch: Đây là một loại hình đầu tư kinh doanh mới, lần đầu được thực hiện ở tỉnh, liên quan đến nhiều ngành, lĩnh vực. Trường hợp, nhà đầu tư thấy cần thiết để xác định điều kiện bán, cho thuê, thuê mua, chế độ sở hữu, quản lý, vận hành, khai thác đối với sản phẩm bất động sản là những căn hộ du lịch....phải xây dựng phương án kinh doanh gửi Sở xây dựng để chủ trì, phối hợp với Sở tài nguyên và môi trường và các đơn vị có liên quan xem xét, có báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét chấp thuận trước khi Nhà đầu tư thực hiện hoạt động kinh doanh, theo điểm b khoản 5 Điều 1 của Quyết định này thì được hiểu là chỉ sau tháng 3/2020 nhà đầu tư (công ty Thiên Q) mới được kinh doanh bất động sản du lịch. Thực tế thì đến tháng 8/2019, Công ty Thiên Q mới lập phương án kinh doanh Bất động sản đối với dự án Sport Light Resort, được UBND tỉnh Phú Yên chấp thuận tại Văn bản số 4639/UBND-ĐTXD ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc “Chấp thuận phương án kinh doanh bất động sản đối với dự án Spot Light Resort”.*

[3] Như vậy, tại Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 chưa có quy định về việc Công ty Thiên Q được phép tách thửa đất đối với từng căn hộ du lịch, nhưng ngày 16/7/2018, giữa ông Nguyễn Võ Duy K và Công ty Cổ phần thời trang Thiên Q có ký kết Hợp đồng đặt cọc giữ căn Vila số hiệu VL2.35 thuộc dự án Sport Light Resort tại phường 9, thành phố H, tại khoản 4.3 Điều 4 của Hợp đồng có nội dung thỏa thuận Ký kết hợp đồng *“Bên B được cấp giấy chứng nhận có thời hạn đến ngày 14/11/2067 (50 năm)”* là cung cấp thông tin dự án không chính xác cho

khách hàng tham gia đầu tư vào Dự án. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Dự án, Công ty Thiên Q đã thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tách thửa cho từng căn Villa, Hometel, ngày 15/11/2018, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Phú Yên đã ký các phôi Giấy chứng nhận QSDĐ đối với từng căn Hometel nhưng do loại hình công trình trên có tính chất phức tạp, pháp luật chưa quy định cụ thể do vậy việc tách thửa cho từng căn Villa riêng lẻ không thể thực hiện được thể hiện tại Công văn số 3576/STNMT-QLĐĐ ngày 16/11/2018 tạm dừng và thu hồi các phôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó là lỗi khách quan bất khả kháng mà công ty Thiên Q không dự liệu trước.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Thiên Q căn cứ quy định tại Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ, Công văn số 136/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 21/01/2019 của Tổng cục quản lý đất đai Bộ tài nguyên và môi trường để chứng minh rằng bên Công ty Thiên Q đảm bảo việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình trên đất đối với các khách hàng khi khách hàng thực hiện đúng tiến độ thanh toán như thỏa thuận, sẽ có Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH công trình từng căn cho khách hàng, Hợp đồng này bị đơn cho rằng không cần thủ tục công chứng, chứng thực mà chỉ cần ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận ký kết giữa các bên vẫn đảm bảo thủ tục pháp lý vì Công ty Thiên Q có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 100774, ngày 01/12/2017 và GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất số CQ 689904 ngày 18/6/2020 bổ sung tài sản loại công trình: Hometel (căn hộ du lịch), biệt thự, khách sạn, nhà hàng, nhà hội nghị cho Công ty Thiên Q. HĐXX xét thấy, đến thời điểm xét xử phúc thẩm, phía Công ty Thiên Q chưa thực hiện được thủ tục tách thửa từng căn hộ du lịch, đây là điều kiện bên B (ông K) mong muốn đạt được khi ký “Thỏa thuận giữ căn” do đó Thỏa thuận giữ căn lập ngày 16/7/2018 không đảm bảo đầy đủ điều kiện thỏa thuận để ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn villa VL2.35, điều kiện này không khả năng thực hiện được nên cấp sơ thẩm áp dụng Điều 425 Bộ luật dân sự tuyên hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện là có căn cứ.

[5] Về xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện theo Điều 427 BLDS, HĐXX xét thấy: Trước khi ký kết thỏa thuận giữ căn, Công ty Thiên Q đã đưa ra thông tin dự án trong đó có thông tin người mua căn hộ du lịch sẽ được cấp GCNQSDĐ, QSH công trình đối với từng căn, ông K chưa được cung cấp thông tin về GCNQSDĐ, QSH công trình nhưng ông K đã tự nguyện ký kết với Công ty cổ phần thời trang Thiên Q “Thỏa thuận giữ căn ngày

16/7/2018” khi công ty Thiên Q mới được cấp GCNQSDĐ số CI 100774 ngày 01/12/2017 đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ 256-B, chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với từng thửa đất theo nhu cầu của nhà đầu tư nên cũng có lỗi khi ký kết hợp đồng. Đối với bị đơn là Công ty Thiên Q khi tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc khi chưa đủ điều kiện để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ và quyền sử dụng đất theo quy định, không tuân thủ điểm đ khoản 1 và khoản 2 tại Công văn 4639, ngày 09/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên dẫn đến sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn thì không cung cấp được Giấy chứng nhận đối với căn Vila VL2.35 cho nguyên đơn theo Điều 4.3 về ký kết Hợp đồng mua bán của Bản thỏa thuận giữ căn là vi phạm khoản 4 Điều 13 của Luật kinh doanh bất động sản và Điều 168 của Luật đất đai. Thỏa thuận giữ căn giữa hai bên thuộc trường hợp đặt cọc vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán căn vila VL2.35. Tại các văn bản số 4639/UBND-ĐTXD ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc “Chấp thuận phương án kinh doanh bất động sản đối với dự án Spot Light Resort”, tại điểm b mục 2, UBND tỉnh Phú Yên đã có ý kiến: *“Trường hợp người mua, người nhận chuyển nhượng (Nhà đầu tư thứ cấp) bất động sản có nhu cầu cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu bất động sản, Nhà đầu tư (Công ty cổ phần thời trang Thiên Q) liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Công văn số 5234/UBND-NC ngày 02/11/2021 của UBND tỉnh Phú Yên trả lời: *“Việc cấp giấy chứng nhận cho loại hình công trình căn hộ du lịch này do pháp luật đất đai hiện hành chưa có quy định cụ thể để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho từng căn hộ”* là khách quan nhưng có phần lỗi của Công ty thiên Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K yêu cầu nếu HĐXX không chấp nhận phạt cọc thì phải buộc Công ty Thiên Q trả lãi trên số tiền 2.900.000.000đ từ ngày nhận tiền đến nay theo lãi suất quy định, HĐXX xét thấy nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng giữ căn không thể thực hiện được, cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 427 BLDS buộc Công ty Thiên Q phải trả cho ông Nguyễn Võ Duy K số tiền 2.900.000.000 đã nhận từ Thỏa thuận giữ căn lập ngày 16/7/2018 là có căn cứ, không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

[6] Từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Võ Duy K và kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần thời trang Thiên Q, căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[7] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, 39, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 328, 422, 423, 425, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi của nguyên đơn ông Nguyễn Võ Duy K; Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc giữ căn lập ngày 16/7/2018 giữa Công ty Cổ phần thời Trang Thiên Q và ông Nguyễn Võ Duy K vì không khả năng thực hiện được. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần thời Trang Thiên Q hoàn trả cho ông Nguyễn Võ Duy K số tiền 2.900.000.000đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*) về khoản tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc Công ty Thiên Q số tiền 2.900.000.000đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*) của nguyên đơn Nguyễn Võ Duy K.

3. Về chi phí xem xét tại chỗ ông Nguyễn Võ Duy K đã nộp đủ 1.000.000đ chi phí thẩm định. Buộc Công ty Thiên Q phải trả cho ông K 1.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà ông K nộp tạm ứng trước cho Toà án.

4. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn ông Nguyễn Võ Duy K phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 73.800.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm và 2.000.000đ án phí KDTM phúc thẩm, nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí 56.900.000 theo Biên lai thu tiền số 0015046 ngày 13/11/2019 và 2.000.000đ theo Biên lai thu tiền số 0007990 ngày 06/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H nên còn phải nộp tiếp số tiền 16.900.000 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần thời trang Thiên Q phải chịu 73.800.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm và 2.000.000đ án phí KDTM phúc thẩm, bị đơn đã nộp tạm ứng án

phí 2.000.000đ theo Biên lai thu tiền số 0007976 ngày 02/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H nên còn phải nộp số tiền 73.800.000 đồng.

5. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND Tp. H (2);
- Chi cục THADS Tp. H;
- P.KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà