TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 312/2024/DS-PT
Ngày 20-6-2024
V/v tranh chấp về 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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 20 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 192/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 285/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thùy N, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, N, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số D, đường N, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1964; địa chỉ: C - 18.02, G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023), có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trần Công L – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện của ông Ngô Văn M: Ông Phạm Việt H, địa chỉ: tầng B, tòa nhà A G, số D, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy

quyền (Văn bản số 156/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 03/6/2024), có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thùy N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà N là ông Ngô Minh N1 thống nhất trình bày:

Vào ngày 30/11/2020, nguyên đơn có ký với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu: C1-18.08, căn hộ số 08, thuộc khối C, tầng số 18, diện tích sàn xây dựng 100,4m^2, diện tích thông thủy 92,5m^2, mục đích sử dụng: dùng để ở thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 3.459.173.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận, nguyên đơn đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ (sáu) đợt với tổng số tiền là 691.834.600 đồng.

Theo Điều 4 của thỏa thuận trên 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 03 (ba) tháng). Nhưng đến cuối năm 2021, Công ty Đ vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn vì lý do đại dịch C – 19 chậm tiến độ thi công. Nguyên đơn đã trực tiếp lên dự án để xem xét tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa thi công xong phần móng. Nguyên đơn cũng rất thông cảm với công ty nên ngày 31/12/2021, đã đồng ý ký thêm Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020) để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán đến ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 (ba) tháng), nhưng qua thời điểm này Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn.

Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu Công ty Đ ký kết hợp đồng mua bán hoặc hoàn trả lại tiền cọc và lãi chậm thanh toán nhưng Công ty Đ không thực hiện.

Theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 và Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020) ngày 31/12/2021 nếu Công ty Đ không ký kết mua bán căn hộ nêu trên thì Công ty Đ sẽ thanh toán cho bà N theo mức lãi suất như sau: nếu quá ngày 31/12/2021 lãi suất 0,02%/ngày tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022; nếu quá ngày 30/6/2022 lãi suất 0,03%/ngày tính từ ngày 01/7/2022 đến 30/9/2022; nếu quá ngày 30/9/2022 lãi suất 0,04%/ngày tính từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022; nếu quá ngày 31/12/2022 lãi suất 0,04%/ngày từ ngày 01/01/2023 đến ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ.

Tuy nhiên, đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện xây dựng nhà, cũng không thực hiện theo thỏa thuận. Do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020 ký ngày 30/11/2020 và Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC-LDGSKY/2020) ký ngày 31/12/2021 giữa bà Nguyễn Thùy N với Công ty Đ.

- Buộc Công ty Đ trả lại cho bà Nguyễn Thùy N số tiền đã đặt cọc là 691.834.600 đồng và tiền lãi như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là: 0,02%/ngày x 181 ngày x 691.834.600 đồng = 25.044.413 đồng. Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là: 0,03%/ngày x 92 ngày x 691.834.600 đồng = 19.094.635 đồng.

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là: 0,04%/ngày x 92 ngày x 691.834.600 đồng = 25.459.513 đồng. Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 28/3/2024 là: 0,04%/ngày x 453 ngày x 691.834.600 đồng = 125.360.430 đồng. Tổng số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 28/3/2024 là: 194.958.991 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà bà Nguyễn Thùy N yêu cầu Công ty Đ phải trả lại cho bà N tính đến ngày 28/3/2024 là 886.793.591 đồng (tám trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn năm trăm chín mươi mốt đồng).

Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên lãi suất chậm thanh toán đối với Công ty Đ cho đến khi thanh toán xong số tiền đặt cọc cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Bà N cam kết toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà N, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Đối với yêu cầu phạt vi phạm nghĩa vụ của Công ty Đ với số tiền 1.660.404 đồng nguyên đơn bà N đồng ý thanh toán cho bị đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày*:

Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Đến thời điểm hiện nay, công ty đã được Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 01/3/2022 và dự kiến đến tháng 31/12/2023, dự án sẽ đáp ứng các điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/12/2021, hai bên thống nhất ký kết Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020) chỉnh sửa các nội dung trong thỏa thuận đặt cọc để phù hợp với thực tế của dự án, bao gồm các điều khoản sửa đổi sau:

1. Sửa đổi thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là ngày 30/6/2022 và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng.

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.

Tại Điểm 1.2.3 khoản 1.2 Điều 1 Phụ lục này quy định "*Trong vòng 07 (bảy) 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*". Trong khoảng thời gian 07 ngày kể từ ngày 01/01/2023 đến 07/01/2023, Công ty Đ không nhận được đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc từ phía bà Nguyễn Thùy N, điều đó cho thấy bà N đã đồng thuận tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc với Công ty Đ.

Vì vậy, Công ty Đ không đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020 ký ngày 30/11/2020 và Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020) ký ngày 31/12/2021 giữa bà Nguyễn Thùy N với Công ty Đ; không đồng ý hoàn trả khoản tiền cọc là 691.834.600 đồng và tiền lãi. Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Đồng thời, trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc nguyên đơn bà N đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể: lần thanh toán thứ 02 trễ 45 ngày, tiền phạt vi phạm là 778.314 đồng; lần thanh toán thứ 03 trễ hạn 02 ngày, tiền phạt vi phạm là 34.592 đồng; lần thanh toán thứ 04 trễ hạn 01 ngày, tiền phạt vi phạm là 17.296 đồng; lần thanh toán thứ 05 trễ hạn 48 ngày, tiền phạt vi phạm là 830.202 đồng; tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn là 1.660.404 đồng. Nên yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền này.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy N với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020 và Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020) ký ngày 31/12/2021 giữa bà Nguyễn Thùy N với Công ty Cổ phần Đ.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho bà Nguyễn Thùy N tổng số tiền là 886.793.591 đồng (tám trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn năm trăm chín mươi mốt đồng) gồm: số tiền đặt cọc là 691.834.600 đồng (sáu trăm chín mươi mốt triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm đồng) và tiền lãi 194.958.991 đồng (một trăm chín mươi bốn triệu chín trăm năm mươi tám nghìn chín trăm chín mươi mốt đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thùy N trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền phạt do chậm thanh toán 1.660.404 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi nghìn bốn trăm lẻ bốn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/4/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ là ông Phạm Việt H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại số tiền cọc đã nhận là 691.834.600 đồng, không đồng ý trả số tiền lãi là 194.958.991 đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy N là ông Ngô Minh N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ là ông Phạm Việt H đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại tiền cọc, không đồng ý trả số tiền lãi. Xét, việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của bị đơn nên bị đơn phải chịu bồi thường theo thỏa thuận khi hợp đồng chấm dứt. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng và giải quyết hậu quả việc chấm dứt hợp đồng là phù hợp. Tuy nhiên, do bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả tiền cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án phí đối với phần chấm dứt hợp đồng và trả cọc là không giá ngạch và án phí có giá ngạch đối với phần tiền lãi 194.958.991 đồng; đối với sự tự nguyện của nguyên đơn thì không phải chịu án phí.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020 ký ngày 30/11/2020 và Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020) ký ngày 31/12/2021 giữa bà Nguyễn Thùy N với Công ty Đ. Thống nhất số tiền bà Nguyễn Thùy N đã đặt cọc cho Công ty Đ là 691.834.600 đồng, là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không đồng ý chấm dứt hợp đồng với bà N. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng. Như vậy, các bên đã tự thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Sự tự thỏa thuận của các đương sự là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được ghi nhận tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ nhận định việc đơn phương chấn dứt hợp đồng và đã tuyên chấm dứt hợp đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định việc chấm dứt hợp đồng trên cơ cơ sở tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và giữ nguyên cách tuyên chấm dứt hợp đồng của Tòa án cấp sơ thẩm.

[3] Xét lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng: Theo Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh B thể hiện đến thời điểm hiện nay dự án khu C chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Căn cứ vào nội dung cung cấp thông tin của Sở Xây dựng tại công văn nêu trên thì Công ty Đ đến ngày 16/01/2023 mới nộp hồ sơ đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai và đến ngày 31/01/2023 xin rút hồ sơ đề nghị đủ điều kiện xác nhận trên, điều này chứng minh Công ty Đ không muốn thực hiện hợp đồng, công ty đã nhận tiền từ bà N khi dự án chưa đủ điều kiện để huy động vốn, các bên đã gia hạn thời hạn để ký kết hợp đồng nhưng Công ty Đ lại không thực hiện để dự án đủ điều kiện giao kết trong thời gian hai bên gia hạn, sau khi hết gia hạn, bị đơn mới nộp hồ sơ đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai nhưng lại rút. Do đó, trong trường hợp này lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty Đ nên bà N là bên bị thiệt hại từ việc Công ty Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ nên được bồi thường.

[4] Về mức bồi thường khi hợp đồng chấm dứt, khi giao kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng, các bên đã dự liệu và thỏa thuận trường hợp hợp đồng không thực hiện do lỗi của Công ty Đ thì được bồi thường với lãi suất, mức lãi suất bồi thường mà hai bên đã thỏa thuận phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào mức lãi suất thỏa thuận để tính mức bồi thường khi hợp đồng chấm dứt là phù hợp.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, do bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại số tiền cọc nên trong trường hợp này cần điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm phần chấm dứt hợp đồng và trả số tiền cọc đã nhận là án phí không giá ngạch, đối với phần bồi thường là án phí có giá ngạch theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và đối với sự tự nguyện của nguyên đơn trả số tiền phạt cho chậm thanh toán thì không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương về phần án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu số tiền 10.047.949 đồng (mười triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng).

Trả lại cho bà Nguyễn Thùy N số tiền 18.143.773 đồng (mười tám triệu một trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi ba đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001542 ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Ngô Minh N1 nộp thay).

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đối với các phần quyết định sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy N với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC- LDGSKY/2020 ký ngày 30/11/2020 và Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.08/TTĐC-LDGSKY/2020) ký ngày 31/12/2021 giữa bà Nguyễn Thùy N với Công ty Cổ phần Đ.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho bà Nguyễn Thùy N tổng số tiền là 886.793.591 đồng (tám trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn năm trăm chín mươi mốt đồng) gồm: số tiền đặt cọc là 691.834.600 đồng (sáu trăm chín mươi mốt triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm đồng) và tiền lãi 194.958.991 đồng (một trăm chín mươi bốn triệu chín trăm năm mươi tám nghìn chín trăm chín mươi mốt đồng).

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thùy N trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền phạt do chậm thanh toán 1.660.404 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi nghìn bốn trăm lẻ bốn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002755 ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do bà Nguyễn Thị N2 nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết