

Bản án số: 37/2023/DS - PT

Ngày: 28-7-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành

Các Thẩm phán: ông Võ Bá Lưu và bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2023/TLPT- TC ngày 03 tháng 4 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự” do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1482/2023/QĐ-PT ngày 24/5/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lã Hà T, sinh năm: 1983; địa chỉ: Số 2, đường Đ, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Hoàng D, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Số nhà 70/34 C, phường Đ1, quận L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH F, địa chỉ: Thôn Tân H, xã Hải N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Thị H1, chức vụ: Chủ tịch công ty- Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh Đ2, sinh năm 1999; nơi cư trú: 99 Bến T, Trần Hưng Đ3, thành phố Nam Đ4, tỉnh Nam Định (*Văn bản ủy quyền số 99/GUQ-GĐ ngày 26/7/2023*); có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Tập đoàn F, địa chỉ: Tầng 29 Tòa nhà B, số 265 đường Cầu G, phường Dịch V, quận Cầu G, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hải H2, chức vụ Tổng giám đốc; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 10 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án nguyên đơn ông Lã Hà T và người diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 12 tháng 10 năm 2018, tại Văn phòng giao dịch Công ty TNHH F, nguyên đơn đăng kí mua bất động sản tại Dự án Trung tâm hội nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F; địa chỉ xã Hải N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình, Việt Nam (gọi tắt là Dự án) do Công ty Cổ phần Tập đoàn F làm chủ đầu tư. Hai Bản đăng kí mua bất động sản số: IV-SH.13.02/2018/ĐK/FLCQUANGBINH và I-SH.58.02/2018/ĐK/FLCQUANGBINH đã được Công ty TNHH F là đơn vị được Chủ đầu tư Dự án kí hợp đồng và được chỉ định là đơn vị tư vấn, môi giới và khảo sát nhu cầu thực tế mua bất động sản tại Dự án, đồng thời được chỉ định là đơn vị độc quyền tổ chức bán bất động sản tại Dự án xác nhận.

Ông Lã Hà T và Công ty TNHH F (Gọi tắt là Công ty) đã kí hai Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH, đồng thời ngày 13 tháng 10 năm 2018 hai bên kí tiếp hai Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH” và Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH”.

Theo nội dung của hai Văn bản thỏa thuận và hai Phụ lục số 01 nói trên, nguyên đơn đã thực hiện đặt cọc và đặt cọc bổ sung đầy đủ, đúng theo thỏa thuận hai bên đã kí kết, cụ thể theo Văn bản số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH số tiền là: 2.404.516.137 (hai tỷ bốn trăm linh bốn triệu, năm trăm mười sáu nghìn một trăm ba bảy đồng) và theo Văn bản số : I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH số tiền là: 831.108.437 (tám trăm ba mươi một triệu, một trăm linh tám nghìn bốn trăm ba bảy đồng). Tổng số tiền đã nộp đặt cọc theo hai Văn bản thỏa thuận cho Công ty TNHH F là 3.235.624.574 (Ba tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, sáu trăm hai tư nghìn năm trăm bảy tư đồng).

Căn cứ vào hai Văn bản thỏa thuận nói trên thì Công ty F cam kết đơn đốc Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Tập đoàn F) thực hiện các công việc cần thiết để đảm bảo bất động sản đủ điều kiện bán theo đúng tiến độ dự kiến là tháng 4/2019 (thời gian dự kiến bán) và trường hợp quá 06 tháng kể từ “thời gian dự kiến bán” mà bất động sản nguyên đơn đăng kí nguyện vọng chưa đủ điều kiện bán thì nguyên đơn có quyền Đơn phương chấm dứt hai Văn bản thỏa thuận nói trên và yêu cầu bên A (Công ty) hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền đặt cọc... (chi tiết theo điểm c khoản 2.1 Điều 2 Văn bản thỏa thuận).

Quá thời gian dự kiến bán (tháng 4/2019) là 14 tháng mà phía Công ty vẫn không thông báo Chủ đầu tư đủ điều kiện bán bất động sản theo Đăng kí và Văn bản thỏa thuận cho nguyên đơn. Sau đó nguyên đơn nhiều lần liên lạc, trực tiếp lên Văn phòng giao dịch Công ty đốc thúc, ngày 15/6/2020 nguyên đơn cùng phía Công ty kí Biên bản làm việc thống nhất thanh lí hai Văn bản thỏa thuận (cùng các giấy tờ, Phụ lục liên quan). Công ty hẹn lịch làm việc với

nguyên đơn (lần 2) vào tháng 8/2020. Tuy nhiên, kể từ khi đặt lịch làm việc và sau gần 2 năm kể từ khi quá hạn “thời gian dự kiến bán”, phía Công ty không có bất kỳ một thông tin phản hồi nào tới nguyên đơn về sự vi phạm thỏa thuận, phương án xử lý văn bản thỏa thuận... mặc dù nguyên đơn liên lạc bằng điện thoại tới mọi số máy được cung cấp vẫn không thể gặp được người có trách nhiệm của Công ty để giải quyết dứt điểm việc thanh lý hai Văn bản thỏa thuận nói trên. Nguyên đơn đã làm văn bản gửi tới Chủ Dự Án, Công ty; Văn phòng giao dịch để đề nghị xem xét xử lý thỏa thuận đã ký kết nhưng đều không nhận được bất kỳ sự phản hồi nào. Ngày 30/11/2020, nguyên đơn lại trực tiếp tới văn phòng giao dịch của Công ty lần thứ 2 để yêu cầu gặp lãnh đạo Công ty giải quyết dứt điểm các Văn bản thỏa thuận (cùng các giấy tờ, Phụ lục liên quan) nói trên theo quy định của pháp luật, Công ty thừa nhận mọi thông tin về giao dịch của hai Thỏa thuận là đúng, tuy nhiên phía lãnh đạo Công ty vẫn né tránh, chỉ cho nhân viên chăm sóc khách hàng của Công ty ra gặp, trực tiếp nhận đơn đề nghị, lập Biên bản làm việc, hứa hẹn báo cáo lãnh đạo Công ty, phản hồi cho khách hàng trước ngày 10/12/2020, thế nhưng những ngày sau nguyên đơn vẫn không nhận được bất kỳ thông tin phản hồi nào. Để thể hiện thiện chí trong việc giải quyết thỏa thuận, tới ngày 24/12/2020, nguyên đơn tiếp tục tới văn phòng giao dịch của Công ty lần thứ 3 để yêu cầu gặp lãnh đạo Công ty giải quyết dứt điểm các Văn bản thỏa thuận (cùng các giấy tờ, Phụ lục liên quan) nhưng Công ty vẫn tránh né, chỉ cử cán bộ Phòng chăm sóc khách ra nhận đơn đề nghị, hứa hẹn, ký biên bản làm việc rồi sau đó vẫn cắt mọi liên lạc, không có bất kỳ phản hồi nào theo cam kết tại Biên bản làm việc. Đến nay đã quá hạn “thời gian dự kiến bán”, Công ty vẫn không thực hiện giải quyết các Văn bản thỏa thuận và Phụ lục liên quan như thế nào.

Từ những căn cứ nêu trên, nguyên đơn thấy Công ty đã vi phạm trong việc thực hiện các Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và hai Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH” và Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH”. Căn cứ Điều 2 của các Văn bản thỏa thuận và Phụ lục, nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt các Văn bản thỏa thuận nói trên.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, căn cứ vào các quy định của Pháp luật yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình giải quyết: Tuyên bố Công ty TNHH F vi phạm nghĩa vụ thực hiện các Văn bản Thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và hai Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH” và Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH” và buộc Công ty hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đặt cọc, đặt cọc bổ sung Công ty đã thu là 3.235.624.574 (Ba tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, sáu trăm hai bốn nghìn năm trăm bảy bốn đồng) cùng khoản bồi thường thiệt hại tương ứng số tiền trên toàn

bộ tiền đặt cọc nhân với lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi trả lãi kì hạn 6 tháng của Ngân hàng BIDV công bố tại thời điểm thanh toán đối với khách hàng là cá nhân tính từ thời điểm hết thời gian dự kiến bán (4/2019) đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án, tạm tính đến thời điểm nộp đơn 485.400.000 đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi không yêu cầu trả khoản bồi thường thiệt hại mà yêu cầu phải trả khoản tiền phạt theo điểm d mục 3.3 Điều 3 của Văn bản thỏa thuận; đề nghị Toà án buộc Công ty TNHH F trả khoản tiền phạt tính từ tháng 5/2019 đến hết tháng 01 năm 2023 là 335.958.312 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH F và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn F, đã được Toà án triệu tập nhiều lần; đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật theo địa chỉ nguyên đơn cung cấp nhưng không có mặt và không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của Nguyên đơn. Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt và thống nhất với số tiền đặt cọc mà Công ty TNHH F đã nhận; đối với khoản tiền phạt đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 02/2023/TCDS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 229 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 385, 398, 401, 403 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lã Hà T.

Tuyên bố Công ty TNHH F vi phạm nghĩa vụ thực hiện các Văn bản Thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và hai Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH” và Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH”. Buộc Công ty TNHH F phải có trách nhiệm trả cho ông Lã Hà T số tiền đã đặt cọc và đặt cọc bổ sung là 3.235.624.574 đồng và tiền phạt 335.958.312 đồng. Tổng cộng 3.571.582.886 (ba tỷ năm trăm bảy mươi một triệu năm trăm tám mươi hai nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng).

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

Ngày 07/3/2023, bị đơn Công ty TNHH F có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/TCDS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình tuyên buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho nguyên đơn mà

chưa trừ số tiền dịch vụ mà nguyên đơn phải chịu là 995.671.128 đồng là chưa đúng với thỏa thuận của các bên được quy định tại khoản 1.2 Điều 1 tại Văn bản thỏa thuận mà các bên đã ký kết. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ vụ án theo thủ tục phúc thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần tiền phí dịch vụ do nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm đã tuyên.

- *Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự

+ Về nội dung: Căn cứ vào nội dung các hợp đồng mà các bên đương sự đã ký kết, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên án sơ thẩm và buộc bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 22/02/2023, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 09 tháng 3 năm 2023 bị đơn Công ty TNHH F làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ các văn bản thỏa thuận giữa Công ty TNHH F và ông Lã Hà T có đủ cơ sở xác định: Ngày 12 tháng 10 năm 2018, tại Văn phòng giao dịch Công ty TNHH F, ông T đăng ký mua bất động sản tại Dự án Trung tâm hội nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F; địa chỉ xã Hải N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình, Việt Nam (gọi tắt là Dự án) do Công ty Cổ phần Tập đoàn F làm chủ đầu tư. Thực hiện thỏa thuận giữa các bên, ông T và Công ty TNHH FLC Q (Gọi tắt là Công ty) đã ký hai Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH, đồng thời ngày 13 tháng 10 năm 2018 hai bên ký tiếp hai Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH” và Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH”. Theo nội

dung của hai Văn bản thỏa thuận và hai Phụ lục số 01 nói trên, ông T đã thực hiện đặt cọc và đặt cọc bổ sung đầy đủ, đúng theo thỏa thuận hai bên đã ký kết, cụ thể theo Văn bản số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH số tiền là: 2.404.516.137 (*hai tỷ bốn trăm linh bốn triệu, năm trăm mười sáu nghìn một trăm ba bảy đồng*) và theo Văn bản số : I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH số tiền là: 831.108.437 (*tám trăm ba mươi một triệu, một trăm linh tám nghìn bốn trăm ba bảy đồng*). Tổng số tiền đã nộp đặt cọc theo hai Văn bản thỏa thuận cho Công ty TNHH F là 3.235.624.574 (*Ba tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, sáu trăm hai tư nghìn năm trăm bảy tư đồng*).

[2.2] Theo điểm c khoản 2.1, Điều 2 của Văn bản thỏa thuận giữa các bên thì phía Công ty cam kết đơn đốc Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tập đoàn F thực hiện các công việc cần thiết để đảm bảo bất động sản đủ điều kiện bán theo đúng tiến độ dự kiến là tháng 4/2019 (thời gian dự kiến bán) và trường hợp quá 06 tháng kể từ thời gian dự kiến bán mà bất động sản nguyên đơn đăng ký nguyện vọng chưa đủ điều kiện bán thì nguyên đơn có quyền Đơn phương chấm dứt hai Văn bản thỏa thuận nói trên và yêu cầu bên A (Công ty) hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền đặt cọc. Tuy nhiên, quá thời gian dự kiến bán (tháng 4/2019) phía bị đơn vẫn không thông báo Chủ đầu tư đã đủ điều kiện bán bất động sản theo Đăng ký và Văn bản thỏa thuận cho nguyên đơn. Mặc dù phía nguyên đơn có nhiều thiện chí nhằm tháo gỡ và thanh lý hợp đồng được ký kết của các bên, nhưng phía bị đơn vẫn không đưa ra được phương án giải quyết. Vì vậy, bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng các cam kết đã thỏa thuận cho nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện thỏa thuận giữa các bên theo quy định tại các điều 385, 398, 401, 403 của Bộ luật dân sự và không cần sự đồng ý của phía bị đơn. Mặt khác, theo nội dung của các văn bản thỏa thuận thì số tiền dịch vụ được nêu tại 1.2, Điều 2 cũng là số tiền đặt cọc và biện pháp bảo đảm được nêu tại điểm 3.1 Điều 3 của Văn bản thỏa thuận và điểm b khoản 2.1 Điều 2 còn nêu “*Trong trường hợp bên mua được bất động sản và đã ký kết hợp đồng mua bán với chủ đầu tư thì bên mua được miễn toàn bộ phí dịch vụ theo quy định tại điểm a khoản 1.2 Điều 1*”. Tuy nhiên, lỗi không mua được bất động sản hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn, cho nên trong trường hợp này phía nguyên đơn không phải là bên vi phạm theo điểm b, khoản 3.3, Điều 3 của Văn bản thỏa thuận, cho nên nên không phải chịu thanh toán 100% tiền phí dịch vụ được nêu tại khoản 1.2 Điều 1 của Văn bản thỏa thuận.

[2.3] Xét các Văn bản đăng ký mua bất động sản, Văn bản thỏa thuận, phụ lục về bổ sung văn bản thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn được giao kết hợp pháp nên phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng, đầy đủ các điều khoản đã cam kết. Nhưng do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ không đơn đốc để chủ đầu tư giao bất động sản đúng thời hạn nên nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả tổng số tiền đã nhận cọc 3.235.624.574 đồng là có căn cứ. Đồng thời, theo các Văn bản thỏa thuận số IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH ngày 12/10/2018 và I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH, ngày 12/10/2018 thì giữa các bên còn thỏa thuận: “*Trường hợp bên A đã đăng ký và thực hiện đặt cọc mua bất động sản cho bên B theo đúng*

thỏa thuận thì bên A phải hoàn trả cho bên B toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt một khoản tiền được tính theo lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng BIDV công bố tại thời điểm thanh toán đối với khách hàng là cá nhân trên tiền đặt cọc tính từ ngày bên A thực tế nhận tiền đặt cọc của mỗi đợt”. Do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thực hiện các cam kết cho nên yêu cầu của nguyên đơn buộc phía bị đơn phải trả số tiền phạt theo thỏa thuận tính tiền phạt từ tháng 5/2019 đến hết tháng 01/2023 với số tiền 335.985.312 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2.4] Từ những nhận định trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn đã vi phạm các cam kết đã thỏa thuận nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc phía bị đơn phải trả số tiền đã nhận cọc cũng như số tiền phạt là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, cho nên cấp phúc thẩm không có căn cứ thỏa mãn kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TNHH F phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH F. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/TCDS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 385, 398, 401, 403 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Tuyên bố Công ty TNHH F vi phạm nghĩa vụ thực hiện các Văn bản Thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH và hai Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số: IV-SH.13.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH” và Phụ lục số 01 “Về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận Số I-SH.58.02/2018/VBTT/FLC QUANGBINH”.

2. Buộc Công ty TNHH F phải trả cho ông Lã Hà T tổng số tiền 3.571.582.886 (Ba tỷ năm trăm bảy mươi một triệu, năm trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm tám mươi sáu đồng); trong đó số tiền đã đặt cọc và đặt cọc bổ sung là 3.235.624.574 đồng (ba tỷ hai trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng) và tiền phạt 335.958.312 đồng (ba trăm ba

mười lăm triệu chín trăm năm mươi tám nghìn ba trăm mười hai đồng) tính từ ngày xét xử sơ thẩm 22/02/2023.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong khoản tiền gốc, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lã Hà T không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tổng số tiền 60.491.000 đồng (*sáu mươi triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0003835 ngày 02/3/2022 và Biên lai số 31AA/2021/0003836 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

+ Buộc Công ty TNHH F phải chịu 103.431.640 đồng (*Một trăm linh ba triệu, bốn trăm ba mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng*).

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Công ty TNHH F phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0004058, ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. Xác nhận đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trần Trung Thành

