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

Bản án số: 274/2024/DS-PT
Ngày 30-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2024/QĐ-PT ngày 02/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 246/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc A, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: số C, G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2023), có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ1; trụ sở: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức Đ; địa chỉ: tầng B tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2024), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/11/2023 và các lời khai trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 17/5/2021, ông Nguyễn Quốc A có ký với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) Thỏa thuận đặt cọc số: B2-17.04/TTĐC-LDGSKY/2021 và các Phụ lục 01, 02 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B2-17.04 thuộc dự án khu C (khu C) tại Lô C, khu đô thị M tọa lạc tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 3.530.487.000 đồng. Sau khi ký, ông A đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 (chín) đợt với tổng số tiền là 706.097.400 đồng. Theo Điều 4 của Thoả thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Tuy nhiên, đến hết năm 2022 Công ty Đ1 vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông A vì chậm tiến độ thi công. Sau khi liên hệ với Công ty Đ1, xem các báo cáo, hình ảnh mà Công ty Đ1 cung cấp ông A được biết dự án vẫn chưa thi công xong phần móng. Ông A không đồng ý ký kết các Phụ lục của Công ty Đ1 nhằm kéo dài thời gian ký Hợp đồng mua bán và mong muốn chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc sau khi Công ty Đ1 đã không cung cấp những "Thông tin pháp lý" chứng minh Công ty Đ1 được tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Nay, ông Nguyễn Quốc A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-17.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021 giữa ông Nguyễn Quốc A và Công ty Đ1.

2. Buộc Công ty Đ1 trả lại cho ông Nguyễn Quốc An toàn b số tiền cọc mà ông Nguyễn Quốc A đã thanh toán cho Công ty Đ1 là 706.097.400 đồng.

3. Buộc Công ty Đ1 trả cho ông Nguyễn Quốc A số tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ được tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 06/3/2024 là: 0,02%/ngày x 615 ngày x 706.097.400 đồng= 86.849.980 đồng.

Tổng cộng, ông Nguyễn Quốc A yêu cầu Công ty Đ1 trả lại cho số tiền 792.947.400 đồng, trong đó: 706.097.400 đồng tiền cọc và 86.849.980 đồng.

Ông Nguyễn Quốc A cam kết toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của ông A, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Đối với yêu cầu phạt do vi phạm nghĩa vụ của Công ty Đ1 số tiền 5.763.347 đồng ông A đồng ý thanh toán cho Công ty Đ1.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 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. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc ông Nguyễn Quốc A đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể: lần thanh toán thứ 2 trễ 107 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.188.811 đồng; lần thanh toán thứ 3 trễ hạn 46 ngày: tiền phạt vi phạm: 812.012 đồng; lần thanh toán thứ 4 trễ hạn 48 ngày: tiền phạt vi phạm: 847.317 đồng; lần thanh toán thứ 5 đợt 1 trễ hạn 125 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.125.000 đồng; lần thanh toán thứ 5 đợt 2 trễ hạn 126 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.090.207 đồng; tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông Nguyễn Quốc A 5.763.347 đồng. Căn cứ Thỏa thuận đặt cọc mà các bên đã ký kết tại điểm c khoản 6.2 Điều 6 của Thoả thuận đặt cọc quy định: "*Thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên A theo quy định*

tại Điều 2 của Thỏa thuận này mà không phụ thuộc vào việc Bên A có gửi thông báo về việc thanh toán hay không. Trường hợp Bên B không thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Điều 2 thì Bên B sẽ không được hưởng bất kỳ chính sách ưu đãi, chính sách chiết khấu hay chính sách khuyến mãi của Bên A (nếu có)". Đối chiếu với quy định nếu trên, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại điều khoản này. Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 5.2 Điều 5 của Thỏa thuận đặt cọc như sau: *"Khi Bên B vi phạm thỏa thuận, Bên B đồng ý để Bên A xử lý tiền đặt cọc bằng việc Bên A sẽ không hoàn trả số tiền đã nhận cho Bên B và/hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật Việt Nam khi xảy ra một trong các trường hợp sau: d. Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.2 của thỏa thuận này vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày"*. Như vậy, nguyên đơn đã quá hạn thanh toán 452 ngày theo tiến độ thanh toán theo Thỏa thuận đặt cọc. Do đó, Công ty Đ1 hoàn toàn có quyền không hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 706.097.400 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán. Mặt khác, căn cứ khoản 2.2 Điều 2 Phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc đính kèm theo Hợp đồng quy định: *"Trường hợp Bên B chậm thanh toán thì phải chịu một khoản phạt với mức lãi suất là 0.02%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên B thực trả cho Bên A"*. Ngoài ra, đối chiếu theo quy định và nội dung nêu trên, nguyên đơn còn phải thanh toán cho Công ty Đ1 số tiền là 5.763.347 đồng. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ1 thống nhất về việc chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-17.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021 giữa ông Nguyễn Quốc A và Công ty Đ1. Đồng thời, do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty Đ1 không đồng ý trả tiền cọc và tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc A đối với bị đơn Công ty Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1 Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-17.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17 tháng 5 năm 2021 và Phụ lục hợp đồng số 01, 02 giữa Công ty Đ1 với ông Nguyễn Quốc A.

1.2 Buộc Công ty Đ1 phải trả cho ông Nguyễn Quốc A tổng số tiền 792.947.380 đồng (bảy trăm chín mươi hai triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm tám mươi đồng); trong đó: tiền cọc 706.097.400 đồng (bảy trăm lẻ sáu triệu không trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm đồng) và tiền lãi 86.849.980 đồng (tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm tám mươi đồng)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc A trả cho Công ty Đ1 số tiền phạt do chậm thanh toán 5.763.347 đồng (năm triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm bốn mươi bảy đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19/3/2024 bị đơn Công ty Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn thay đổi một phần ý kiến, đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận, không đồng ý trả tiền lãi.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận số tiền đã nhận như bản án sơ thẩm tuyên, đồng ý trả số tiền cọc, không đồng ý trả tiền lãi. Xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Công ty Đ1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng các đương sự thống nhất xác định: ngày 17/5/2021, ông Nguyễn Quốc A và Công ty Đ1 ký Thỏa thuận đặt cọc số B2-17.04/TTĐC-LDGSKY/2021 và Phụ lục 01, 02 ngày 17/5/2021, sau khi ký thỏa thuận ông A đã đặt cọc cho Công ty Đ1 706.097.400 đồng, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do Công ty Đ1 không thực hiện đúng cam kết nên nguyên đơn ông Nguyễn Quốc A khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trả lại số tiền đã nhận, tiền phạt lãi theo thỏa thuận của các bên, bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng không đồng ý hoàn trả số tiền cọc và tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng với lý do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại điểm c khoản 6.2 Điều 6 của Thoả thuận đặt cọc.

[2.2] Xét, các bên thỏa thuận với nhau thời hạn để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo dự kiến là ngày 30/3/2022 (có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng), tuy nhiên quá thời hạn thỏa thuận phía Công ty Đ1 chưa thực hiện việc ký hợp đồng mua bán căn hộ, không cung cấp chứng cứ chứng minh có sự kiện bất khả kháng là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc. Cụ thể: quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ1 được quy định tại Điều 6 Thỏa thuận trong đó tại mục 6.1.b như sau: *"Bên A có nghĩa vụ đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định để ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bên B".* Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty Đ1 không thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận như thỏa thuận, Công ty Đ1 chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản cụ thể: ngày 01/3/2023, Sở Xây dựng tỉnh B mới cấp Giấy phép xây dựng số 668/GPXD cho Công ty Đ1 và chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà, không cung cấp được hồ sơ pháp lý của chung cư lô C1 về việc Công ty Đ1 đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, không cung cấp bất cứ chứng cứ chứng minh có sự kiện bất khả kháng dẫn đến chưa thực hiện được hợp đồng. Theo Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh B cung cấp thông

tin là Công ty Đ1 đã nộp hồ sơ trực tuyến đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn nhưng đã rút hồ sơ đến thời điểm hiện nay dự án khu chung cư lô C1 chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tại Biên bản xác minh ngày 10/01/2024 thì công trình chung cư lô C1 hiện đang ngưng hoạt động. Điều này phù hợp với lời trình bày của đại diện bị đơn tại phiên tòa, từ khi được cấp giấy phép xây dựng, công trình ngưng thi công đến nay. Bị đơn Công ty Đ1 không cung cấp được chứng cứ về việc đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về việc đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự *"Một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác*". Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng thống nhất về việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[2.3] Bị đơn cho rằng do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không đồng ý trả lại tiền cọc cũng như tiền lãi. Tuy nhiên, xét thấy lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng là do Công ty Đ1 không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 6 của Thỏa thuận đặt cọc "*đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên B*". Theo quy định tại điểm 5.3 của thoả thuận đặt cọc số B2-17.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021, các bên thỏa thuận: trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của bên A thì bên A có trách nhiệm trả cho bên B số tiền đã thanh toán. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền cọc ông A đã đóng là 706.097.400 đồng, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 706.097.400 đồng.

Ngoài ra, điểm 5.3 của Thoả thuận đặt cọc số B2-17.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021, các bên còn thỏa thuận: trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của bên A thì bên A có trách nhiệm trả cho bên B số tiền đã thanh toán và một khoản tiền theo mức lãi suất 0.02%ngày/số tiền đã thanh toán. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi nên có căn cứ chấp nhận số tiền phạt vi phạm bằng hình thức tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo thỏa thuận đặt cọc ngày 17/5/2021, cụ thể như sau: từ ngày 01/7/2022 đến ngày 06/3/2022 là 615 ngày, tính thành tiền là 0.02%/ngày x 615 ngày x 706.097.400 đồng = 86.849.980 đồng

Như vậy tổng số tiền Công ty Đ1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc A tiền cọc đã nhận là 706.097.400 đồng và tiền phạt vi phạm là 86.849.980 đồng. Tổng cộng là 792.947.380 đồng.

[2.4] Về tiền vi phạm nghĩa vụ do chậm thanh toán: quá trình thanh toán tiền cọc, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc A chậm tiến độ thanh toán theo thỏa thuận tại mục 2.2 Điều 2 phụ lục 01 cụ thể: lần thanh toán thứ 2 trễ 107 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.188.811 đồng; lần thanh toán thứ 3 trễ hạn 46 ngày: tiền phạt vi phạm: 812.012 đồng; lần thanh toán thứ 4 trễ hạn 48 ngày: tiền phạt vi phạm: 847.317 đồng; lần thanh toán thứ 5 đợt 1 trễ hạn 125 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.125.000 đồng tổng; lần thanh toán thứ 5 đợt 2 trễ hạn 126 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.090.207 đồng; tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông Nguyễn Quốc A là 5.763.347 đồng. Nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn Công ty Đ1 số tiền phạt do chậm thanh toán là 5.763.347 đồng, đây là ý chí tự nguyện của đương sự, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, tài liệu đã thu thập chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền cọc đã nhận, tiền lãi do chậm thực hiện hợp đồng, bị đơn không đồng ý hoàn trả số tiền cọc và tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng với lý do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và tiền lãi theo thỏa thuận nhưng buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với toàn bộ số tiền phải trả số tiền phải trả là không đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp này bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với số tiền nhận cọc và án phí có giá ngạch đối với phần tiền lãi phải trả cho nguyên đơn.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, quyết định của bản án sơ thẩm về phần án phí cấp sơ thẩm tính không đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều: 116, 117, 328, 418, 422, 428, 462, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc A đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1 Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-17.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17 tháng 5 năm 2021 và Phụ lục hợp đồng số 01, 02 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với ông Nguyễn Quốc A.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho ông Nguyễn Quốc A tổng số tiền 792.947.380 đồng (bảy trăm chín mươi hai triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm tám mươi đồng); trong đó: tiền cọc 706.097.400 đồng (bảy trăm lẻ sáu triệu không trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm đồng) và tiền lãi 86.849.980 đồng (tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm tám mươi đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc A trả cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền phạt do chậm thanh toán 5.763.347 đồng (năm triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm bốn mươi bảy đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 4.642.000 đồng (bốn triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Quốc A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.800.250 đồng (mười bảy triệu tám trăm nghìn hai trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001279 ngày 27/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông Nguyễn Quốc A 17.500.250 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn hai trăm năm mươi đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho Công ty Cổ phần Đ1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004587 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ