TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 23/2024/DS-PT
Ngày: 09/01/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Đức

Ông Trương Việt Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Lý - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 564/2023/TLPT- DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5420/2023/QĐPT - DS ngày 20 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên Tòa số 15951/2023/QĐPT - DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Tú A, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Số C Ngõ A, phố Đ, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội. (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần N;

Địa chỉ: Số F N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lê Thị H là người đại diện theo pháp luật đã ủy quyền cho:

1. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Số F N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số: 16A/2023-UQĐ-NVR ngày 11 tháng 5 năm 2023. (có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (Giấy ủy quyền số: 28/2023-UQĐ-NVR ngày 28 tháng 06 năm 2023. (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, tại bản tự khai, tại biên bản hòa giải và tại phiên Tòa ngày hôm nay nguyên đơn Bà Trần Thị Tú A trình bày như sau:

Ngày 20 tháng 7 năm 2021, nguyên đơn chuyển cho bị đơn tiền đặt cọc sản phẩm bất động sản mã số NA.T23-1.18 (diện tích đất 108 m^2, thiết kế 1 hầm để xe, 1 trệt, 2 lầu, 1 sân thượng) thuộc dự án A tại xã L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, phân khu S đến tài khoản số 11200288614 của bị đơn tại Ngân hàng TMCP C số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 23 tháng 7 năm 2021, bà Đồng Thị Bích L là Phó giám đốc kinh doanh của bị đơn giao kết giấy giữ chỗ số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA ngày 20 tháng 7 năm 2021 gửi qua email cho nguyên đơn và các bên cùng thống nhất: "Sau khi tìm hiểu dự án, khách hàng, người có thông tin dưới đây, đồng ý lập phiếu đăng ký giữ chỗ này ("Phiếu đăng ký giữ chỗ") để đăng ký nhận thông tin và được tư vấn kịp thời từ Công ty P cho việc thực hiện giao dịch đối với sản phẩm bất động sản của dự án". Ngày 24 tháng 7 năm 2021, các bên giao kết giấy đặt cọc số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA ngày 20 tháng 7 năm 2021 qua email. Giấy giữ chỗ và giấy đặt cọc là giống nhau, có tiêu đề phiếu đăng ký giữ chỗ số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA ngày 20 tháng 7 năm 2021, được đính kèm theo email bà Nguyễn Ngọc Phương T là nhân viên quản lý quan hệ khách hàng B.A.M của bị đơn.

Theo quy trình, sau khi khách hàng giao kết giấy đặt cọc, bị đơn sẽ cung cấp thông tin, tư vấn để khách hàng thực hiện công việc tiếp theo là ký kết văn bản thỏa thuận, nhưng qua ra soát thông tin nguyên đơn phát hiện bị đơn đã cung cấp thông tin sai lệch mô tả vị trí sản phẩm bất động sản mã số NA.T23-1.18 thuộc dự án A tại xã L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, phân khu S, cụ thể: Trước ngày nguyên đơn nộp tiền đặt cọc, giao kết giấy giữ chỗ, giấy đặt cọc, tài liệu mô tả vị trí sản phẩm bất động sản NA.T23-1.18 không có hai bãi đậu xe nằm ở vị trí hai bên quảng trường và trước khi ký kết văn bản thỏa thuận, xuất hiện hai bãi đậu xe nằm ở vị trí hai bên quảng trường. Văn bản thỏa thuận là văn bản hợp đồng đi kèm bản xác nhận và tám văn bản khác.

Theo tiểu mục 3.3.4, mục 3.3 Điều 3 văn bản thỏa thuận ghi nhận: "Trường hợp Bất Động S1 theo Hợp Đồng có sự thay đổi so với yêu cầu về vị trí và/hoặc loại sản phẩm Bất Động Sản như tại Bản Xác Nhận, và Bên B không chấp nhận sự thay đổi đó, thì các bên sẽ tiến hành thanh lý Văn bản Thỏa thuận này và Bên A phải trả cho bên B toàn bộ số tiền đã thực nhận theo các đợt nộp Tiền Đặt Cọc cùng với khoản tiền phạt được tính bằng tổng số tiền lãi công dồn của các đợt nộp Tiền Đặt Cọc quy định tại Điều 3.2.1 nêu trên" và theo mục 3 bản xác nhận cam kết có ghi: "Tôi/chúng tôi xác nhận rằng, tôi/chúng tôi đã được cập nhật đầy đủ và tìm hiểu kỹ, biết rõ về tình trạng của Dự Án và các thông tin có liên quan trước khi lập Bản Xác Nhận này". Do đó, nguyên đơn từ chối ký văn bản thỏa thuận do không chấp nhận vị trí sản phẩm bất động sản mã số NA.T23-1.18 sai lệch vị trí bị đơn đã gửi tại thời điểm nguyên đơn nộp tiền

đặt cọc nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng.

Trên tinh thần hợp tác, thiện chí, trung thực, phù hợp thỏa thuận tại mục 5.4 Điều 5 phiếu giữ chỗ số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA, mục 5.4 Điều 5 giấy đặt cọc số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận nhưng bị đơn không trả mà đơn phương xem khoản tiền này là khoản tiền phạt. Bằng thư thông báo số NA.T23-1.18/2022/TB-NVR (xử lý số tiền quý khách đã nộp theo giấy đặt cọc) ngày 24 tháng 02 năm 2022, bà Đồng Thị Bích L đã đơn phương thông báo khoản tiền nguyên đơn đã nộp được xem là khoản tiền phạt, Công ty được quyền giữ lại, toàn quyền quyết định. Thư thông báo đơn phương bị đơn đã căn cứ giấy đặt cọc đăng ký mua bất động sản số 0128/GĐCBĐ-2021/NVR-AQUADONA ký ngày 23 tháng 7 năm 2021 nhưng khi nguyên đơn không biết, không giao kết. Bị đơn xử lý số tiền đặt cọc trên là không có căn cứ, vi phạm nội dung thỏa thuận các bên đã giao kết.

Bị đơn có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ thông tin, trung thực, phải chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin khi cung cấp cho nguyên đơn. Bị đơn đã cung cấp thông tin sai lệch, đơn phương phạt tiền, không hoàn trả tiền cọc đã nhận là trái pháp luật. Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn:

- Trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng;

- Trả tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng, chia thành hai giai đoạn; giai đoạn tạm tính từ ngày 01 tháng 9 năm 2021 đến ngày 31 tháng 8 năm 2022 là 13.600.000 đồng (mức lãi suất là 6,8%/năm của Ngân hàng TMCP S3); giai đoạn tạm tính từ ngày 01 tháng 9 năm 2022 đến ngày 01 tháng 12 năm 2022 là 2.000.000 đồng (mức lãi suất là 4%/năm của Ngân hàng TMCP S3);

- Trả số tiền 36.040.000 đồng là tiền lỗ khi mua bán 2.000 cổ phiếu NVL nhận ưu đãi cổ đông (thời điểm mua 2.000 cổ phiếu ngày 26 tháng 7 năm 2021 là 206.000.000, thời điểm bán 2.000 cổ phiếu ngày 03 tháng 11 năm 2022 là 169.960.000 đồng, lỗ 36.040.000 đồng);

- Trả chi phí khác như công chứng, cung cấp thông tin hoạt động doanh nghiệp là 22.000 đồng.

Tổng cộng là 251.662.000 đồng, ngoài yêu cầu khởi kiện trên, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Theo nội dung bản tự khai, tại buổi hòa giải và tại phiên Tòa ngày hôm nay, bị đơn Công ty Cổ phần N có Ông Nguyễn Ngọc S đại diện trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2021, nguyên đơn liên hệ nhân viên quan hệ khách hàng bà Nguyễn Ngọc Phương T *(thao.nnp@novaland.com.vnZalo 0931288839)* để tìm hiểu thông tin sản phẩm bất động sản thuộc dự án A tại xã L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do bị đơn độc quyền giới thiệu, cung cấp dịch vụ

thông tin về các sản phẩm bất động sản thuộc dự án và bị đơn đã giới thiệu, cung cấp dịch vụ thông tin cho nguyên đơn. Ngày 20 tháng 7 năm 2021, nhân viên của bị đơn đã gửi hình ảnh mặt bằng tổng thể dự án (trong đó có ghi chú các sản phẩm bất động sản còn trống và giá), kèm theo các thiết kế căn hộ, các chương trình ưu đãi khi giữ chỗ tư vấn sản phẩm, dịch vụ (bao gồm chương trình ưu đãi cổ đông cho khách hàng mua 2.000 cổ phiếu NVL và giữ liên tục trong vòng 06 tháng sẽ được trừ vào giá 110.000.000 đồng) đến nguyên đơn qua Zalo. Theo đấy, nguyên đơn chọn giữ chỗ tư vấn sản phẩm nhà phố liên kế có mã sản phẩm NA.T23-1.18, mua cổ phiếu NVL để hưởng ưu đãi cổ đông và chuyển khoản số tiền giữ chỗ là 200.000.000 đồng vào tài khoản của bị đơn.

Ngày 23 tháng 7 năm 2021, bị đơn gửi phiếu đăng ký giữ chỗ số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA ngày 20 tháng 7 năm 2021 cho nguyên đơn qua email. Cùng ngày nguyên đơn đã gửi email xác nhận việc giữ chỗ sản phẩm nhà phố liên kế có mã sản phẩm NA.T23-1.18 theo phiếu đăng ký giữ chỗ số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA ngày 20 tháng 7 năm 2021. Phiếu đăng ký giữ chỗ ghi nhận nguyên đơn đăng ký nhận thông tin, được bị đơn tư vấn để thực hiện giao dịch sản phẩm bất động sản của dự án với số tiền giữ chỗ phải nộp là 200.000.000 đồng. Theo mục 5.2 Điều 5 phiếu đăng ký giữ chỗ số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA ngày 20 tháng 7 năm 2021 ghi nhận:*"...Trường hợp giữ chỗ hoàn tiền: (a) Trường hợp Khách Hàng đã hoàn tất việc nộp Tiền Giữ Chỗ Đợt 2, quyết định ký Giấy Đặt Cọc và hoàn lại bản gốc Phiếu Đăng Ký Giữ Chỗ cho Công T1 thì toàn bộ Tiền Giữ Chỗ sẽ được kết chuyển thành một phần của khoản tiền cọc bảo đảm quy định tại Giấy Đặt Cọc; hoặc..."*. Ngày 24 tháng 7 năm 2021, bị đơn gửi email đề nghị nguyên đơn xác nhận chuyển cọc, cùng ngày nguyên đơn gửi email xác nhận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng đã chuyển khoản cho bị đơn để bảo đảm việc giao kết văn bản thỏa thuận giữa các bên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2021, bị đơn gửi bản dự thảo văn bản thỏa thuận qua email cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn đã phản hồi qua Zalo về mặt bằng phân lô có thể hiện 2 sân đỗ xe ở quảng trường trong khi mặt bằng tổng thể nguyên đơn tiếp cận ban đầu không thể hiện hai sân đỗ xe này. Quá trình các bên làm việc, bị đơn đã giải thích nhiều lần vấn đề nguyên đơn thắc mắc, nhưng nguyên đơn không đồng ý, thông báo không mua sản phẩm bất động sản NA.T23-1.18. Ngày 09 tháng 8 năm 2021, nguyên đơn gửi email đề nghị bị đơn kiểm tra thông tin và chấp thuận để nguyên đơn không ký văn bản thỏa thuận, đồng thời hoàn trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Với tinh thần thiện chí để giải quyết vụ án, bị đơn đưa ra phương án giữ lại 50% khoản tiền đặt cọc, chuyển 50% khoản tiền đặt cọc còn lại vào tiền đặt cọc trong trường hợp nguyên đơn chọn một sản phẩm bất động sản khác, nhưng nguyên đơn không đồng ý nên ngày 23 tháng 02 năm 2022, bị đơn ban hành thư thông báo xử lý số tiền cọc nguyên đơn đã nộp. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là do sản phẩm bất động sản mã số NA.T23-1.18 nguyên đơn chọn giữ chỗ tư vấn có vị trí và thiết kế đúng với mô tả trên tất cả các tài liệu mà bị đơn đã cung cấp cho nguyên đơn và đúng với thực tế; hai sân

đỗ xe nằm ở vị trí quảng trường là khu vực công cộng, không nằm trong diện tích bất động sản mã số NA.T23-1.18, không nằm gần và không gây ảnh hưởng đến sản phẩm bất động sản mà nguyên đơn đã chọn giữ chỗ tư vấn. Do đó, không có cơ sở để cho rằng bị đơn đã cung cấp thông tin sai lệch mô tả vị trí sản phẩm bất động sản mã số NA.T23-1.18 để nguyên đơn từ chối giao kết, thực hiện giao dịch.

Việc nguyên đơn mua 2.000 cổ phiếu NVL là tự nguyện để nhận khoản ưu đãi giảm 110.000.000 đồng vào giá bán khi chọn giữ chỗ tư vấn sản phẩm nhà phố liên kế NA.T23-1.18. Theo chương trình ưu đãi nguyên đơn chỉ cần giữ 06 tháng là đã được hưởng ưu đãi, nguyên đơn có quyền lựa chọn việc bán ngay khi không mua, không cần ưu đãi. Do đó, giá cổ phiếu thay đổi thường xuyên, liên tục nên quyết định bán lúc nào giá cao hay giá thấp là ý chí của nguyên đơn. Ngày 22 tháng 12 năm 2021, giá cổ phiếu là 116.700 đồng/01 cổ phiếu, nguyên đơn bán sẽ có lời, hay ngày 26 tháng 7 năm 2021 sau khi mua nguyên đơn nhắn tin khoe với S2 của bị đơn: *"Sáng sớm nay chị đặt lệnh mua cái khớp được liền luôn, giá 103. Cuối ngày lên 107. Hên quá ta!*". Do đó, ngày 03 tháng 11 năm 2022 nguyên đơn bán với giá 65.369 đồng/01 cổ phiếu không đúng thời điểm giá cao là việc của nguyên đơn. Bị đơn chỉ giải quyết vấn đề liên quan đến ưu đãi đối với dịch vụ giữ chỗ sản phẩm bất động sản theo cam kết với khách hàng mà không có trách nhiệm giải quyết những vấn đề phát sinh liên quan đến giao dịch mua bán cổ phiếu của nguyên đơn nên bị đơn không có nghĩa vụ đền bù số tiền chênh lệch này. Về yêu cầu thanh toán chi phí khác với số tiền 22.000 đồng là chi phí công chứng, cung cấp thông tin là không có cơ sở, việc nguyên đơn công chứng, cung cấp thông tin liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn không phát sinh nghĩa vụ với bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1 /Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tú A buộc Công ty Cổ phần N trả lại cho bà Trần Thị Tú A số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị Tú A cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tú A buộc Công ty Cổ phần N trả tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), chia thành hai giai đoạn; giai đoạn tạm tính từ ngày 01 tháng 9 năm 2021 đến ngày 31 tháng 8 năm 2022 là 13.600.000đ (mười ba triệu, sáu trăm nghìn đồng), (mức lãi suất là 6,8%/năm của Ngân hàng TMCP S3); giai đoạn tạm tính từ ngày 01 tháng 9 năm 2022 đến ngày 26 tháng 6 năm 2023 là 12.994.000đ (mười hai triệu, chín trăm chín mươi bốn nghìn đồng), (mức lãi

suất là 4%/năm của Ngân hàng TMCP S3); trả số tiền 36.040.000đ (ba mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng) là tiền lỗ khi mua bán 2.000 cổ phiếu NVL nhận ưu đãi cổ đông (thời điểm mua 2.000 cổ phiếu ngày 26 tháng 7 năm 2021 là 206.000.000đ (hai trăm lẻ sáu triệu đồng), thời điểm bán 2.000 cổ phiếu ngày 03 tháng 11 năm 2022 là 169.960.000đ (một trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm sáu chục nghìn đồng); khoản chi phí khác như công chứng, cung cấp thông tin hoạt động doanh nghiệp là 22.000đ (hai mươi hai nghìn đồng)..

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

Ngày 11/7/2023, nguyên đơn bà Trần Thị Tú A có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày như trong suốt quá trình khởi kiện, người kháng cáo không nộp thêm các chứng cứ nào khác ngoài các chứng cứ đã được giao nộp tại cấp sơ thẩm. Bị đơn đã có đơn xin vắng mặt tại phiên Tòa phúc thẩm.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Theo thỏa thuận điểm b khoản 5.2 Điều 5 Điều kiện và điều khoản chung của Phiếu đăng ký số 0135/PĐKGC-2021/NVR-AQUADONA ngày 20/7/2021 thì Công ty chỉ có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc và không tính lãi đối với khoản tiền cọc nếu hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn có tham gia giao dịch mua cổ phiếu để hưởng ưu đãi khi mua sản phẩm của phía bị đơn Nhưng việc tham gia giao dịch kinh doanh cổ phiếu là quyền của nguyên đơn, không liên quan đến bị đơn nên không có căn cứ để buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trên. Do đó, Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Tú A và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Về án phí dân sự phúc thẩm thì đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố

Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về vụ như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Tú A đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nguyên đơn bà Trần Thị Tú A kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần N trả tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và yêu cầu Công ty Cổ phần N trả số tiền 36.040.000 đồng là tiền lỗ khi mua bán 2.000 cổ phiếu NVL nhận ưu đãi cổ đông.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Tú A, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[3.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền lãi trên số tiền 200 triệu đồng:

- Theo phiếu đăng ký giữ chỗ số 0135/PĐKGC -2021/NVR-AQUADONA ngày 20/7/2021 giữa bà Trần Thị Tú A và Công ty Cổ phần N thì bà Tú A đồng ý giữ chỗ và nộp tiền giữ chỗ là 200 triệu đồng để mua sản phẩm mã NA.T 23-1.18. Tại điểm b khoản 5.2 Điều 5 Điều kiện và điều khoản chung của Phiếu đăng ký giữ chỗ có quy định: *"Trường hợp khách hàng không hoàn tất việc nộp tin giữ chỗ Đợt 2 và/ hoặc từ chối ký kết giấy đặt cọc trong bất kỳ trường hợp nào vì bất kỳ lý do gì (kể cả trường khách hàng không còn nhu cầu đối với sản phẩm của dự án), Công ty sẽ hoàn trả tiền giữ chỗ mà khách hàng đã nộp (không được tính lãi, không phải bồi thường thiệt hại cho khách hàng; và được quyền cấn trừ khoản phí dịch vụ cho việc khách hàng đã thực hiện thanh toán qua thẻ để nộp tiền giữu chỗ khi có phát sinh) ... Việc đăng ký giữa chỗ trong trường hợp này sẽ không còn hiệu lực thực hiện."*

Do đó, theo thỏa thuận như trên thì Công ty chỉ có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc và không tính lãi đối với khoản tiền cọc nếu hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc của bà Tú A và không chấp nhận yêu cầu tính lãi là phù hợp.

[3.2] Đối với yêu cầu bồi thường khoản lỗ thực hiện 2.000 cổ phiếu NVL với số tiền 36.040.000 đồng:

- Theo các tài liệu do các đương sự đã giao nộp có tại hồ sơ vụ kiện và lời trình bày của các đương sự, thì phía nguyên đơn có tham gia giao dịch mua cổ phiếu để hưởng ưu đãi khi mua sản phẩm của phía bị đơn. Việc nguyên đơn bán cổ phiếu với giá thấp hơn giá mua vào thì đó là quyền của nguyên đơn, không liên quan đến phía bị đơn. Phía nguyên đơn cũng không đưa ra được tài liệu

chứng cứ nào thể hiện việc nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận với nhau là bị đơn sẽ bồi thường cho nguyên đơn nếu nguyên đơn kinh doanh thua lỗ cổ phiếu, do đó không có căn cứ để buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trên.

[4] Án phí sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí sơ thẩm cho phần yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là đúng quy định pháp luật.

[5] Từ những căn cứ nêu trên, nhận thấy cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá các chứng cứ đầy đủ và ra phán quyết có căn cứ đúng bản chất sự việc. Nguyên đơn bà Trần Thị Tú A kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho kháng cáo của mình nên không được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp, nên cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số số 187/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo bà Trần Thị Tú A phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Tú A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tú A buộc Công ty Cổ phần N trả lại cho bà Trần Thị Tú A số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị Tú A cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tú A buộc Công ty Cổ phần N trả tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), chia thành hai giai đoạn; giai đoạn tạm tính từ ngày 01 tháng 9 năm 2021 đến ngày 31 tháng 8 năm 2022 là 13.600.000đ (mười ba triệu, sáu

trăm nghìn đồng), (mức lãi suất là 6,8%/năm của Ngân hàng TMCP S3); giai đoạn tạm tính từ ngày 01 tháng 9 năm 2022 đến ngày 26 tháng 6 năm 2023 là 12.994.000đ (mười hai triệu, chín trăm chín mươi bốn nghìn đồng), (mức lãi suất là 4%/năm của Ngân hàng TMCP S3); trả số tiền 36.040.000đ (ba mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng) là tiền lỗ khi mua bán 2.000 cổ phiếu NVL nhận ưu đãi cổ đông (thời điểm mua 2.000 cổ phiếu ngày 26 tháng 7 năm 2021 là 206.000.000đ (hai trăm lẻ sáu triệu đồng), thời điểm bán 2.000 cổ phiếu ngày 03 tháng 11 năm 2022 là 169.960.000đ (một trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm sáu chục nghìn đồng); khoản chi phí khác như công chứng, cung cấp thông tin hoạt động doanh nghiệp là 22.000đ (hai mươi hai nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần N phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Tú A phải chịu 3.132.800đ (ba triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho bà Trần Thị Tú A số tiền 6.291.550đ (sáu triệu, hai trăm chín mươi mốt nghìn, năm trăm năm mươi đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0018114 ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Tú A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0043793 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 khoản 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.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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 Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 1, TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận 1, TP.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 1, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Ngọc Hương