

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 132/2021/DS - PT

Ngày: 13 - 4 - 2021

V/v: Tranh chấp HĐ đặt cọc mua nhà .

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng.

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký TAND TP Hà Nội

- Đại diện VKSND TP Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng –
Kiểm sát viên.

Ngày 13/4/2021, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2021/DSPT ngày 29/01/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 30/7/2020 của TAND quận H, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2021/QĐ-PT ngày 03/3/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Tất T, sinh năm 1956 và bà Trần Kim N, sinh năm 1955. Cùng cư trú tại: Số nhà 35, phố D, phường Q, thành phố Y, tỉnh P. *Đại diện theo ủy quyền:* Anh Quách Việt H, sinh năm 1991 và chị Phạm Thị Ngọc A, sinh năm 1997. (Theo Giấy ủy quyền số 909-2019/GUQ ngày 17/10/2019 và Giấy ủy quyền lập ngày 01/4/2020). Có mặt anh H, chị A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trịnh Thị H - Công ty Luật TNHH H – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Vắng mặt (Xin vắng mặt- đã gửi bản luận cứ tranh luận).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ. Địa chỉ: Số 614, đường Lạc Long Q, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị. *Đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Vân P theo “Giấy ủy quyền” ngày 31/3/2021. Có mặt bà P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Hồng Q và Luật sư Trần Thị Phương N - Công ty Luật TNHH Hồng Minh Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ – là bị đơn. Có mặt người đại diện theo ủy quyền và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày :

Ông Mai Tất T và bà Trần Kim N là vợ chồng. Ngày 11/10/2017, vợ chồng ông Thắng kí “Thỏa thuận đặt mua” số 213/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MN (Sau đây viết tắt là: Thỏa thuận đặt mua số 213) với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ (Sau đây gọi tắt là: Công ty Đ) để mua căn hộ W-2125 Tòa nhà Căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resort của Tổ hợp Du lịch và giải trí Cocobay thuộc Dự án khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire tại Đà Nẵng (Sau đây viết tắt là: căn hộ nghỉ dưỡng Cocobay Đà Nẵng). Theo thỏa thuận, nguyên đơn đã hai lần giao tiền cho Công ty Đ: Lần 1 nộp trực tiếp trực tiếp 250.000.000 đồng tiền mặt tại trụ sở công ty Đ theo phiếu thu lập ngày 11/10/2017 và lần 2 là 43.179.807 đồng (quẹt thẻ tại ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đến tài khoản của Công ty Đ ngày 28/11/2017). Tổng số tiền đã nộp đặt cọc là 293.179.087 đồng.

Theo Thỏa thuận đặt mua số 213 thì Công ty Đ cam kết đến ngày 30/3/2018 kí Hợp đồng mua bán căn hộ nghỉ dưỡng Cocobay Đà Nẵng nhưng đến ngày 30/3/2018 Công ty Đ không thực hiện. Ngày 15/5/2018, Công ty Đ gửi thư điện tử thay đổi thời gian đến tháng 8/2018 mới kí Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, đến tháng 8/2018, Công ty Đ vẫn chưa làm thủ tục kí Hợp đồng mua bán. Đến ngày 30/11/2018, Đ ra công văn cam kết kí Hợp đồng mua bán trong thời gian từ 15/12/2018 đến 15/01/2019. Nhưng quá thời hạn cho đến nay, Công ty Đ không thực hiện đúng cam kết.

Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ phải trả tổng số tiền 586.359.614 đồng, trong đó: Tiền đã đặt cọc là 293.179.087 đồng và tiền phạt cọc là 293.179.087 đồng. Xin rút yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền lãi phát sinh đối với khoản đã đặt cọc như thỏa thuận tại Điều 4 Thỏa thuận đặt mua số 213.

2. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và phiên tòa sơ thẩm nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Bản án sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội. Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Tất T và bà Trần Kim N về việc chấm dứt Hợp đồng Thỏa thuận đặt mua số 213/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MN ngày 11/10/2017.

2. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ phải thanh toán cho nguyên đơn ông Mai Tất T và bà Trần Kim N tổng số tiền là 586.359.614 đồng, trong đó:

- Số tiền đặt cọc là: 293.179.087 đồng;
- Số tiền chịu phạt tương đương 100% (một trăm phần trăm) số tiền đặt mua là: 293.179.087 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Mai Tất T và bà Trần Kim N về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, Công ty Đ là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm.

Luật sư Quảng bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn phát biểu tranh luận:

Thừa nhận nguyên đơn trình bày về nội dung và diễn biến thực hiện Thỏa thuận đặt mua số 213, đã nhận tiền đặt cọc và cho đến nay chưa ký được Hợp đồng mua căn hộ đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên việc không ký được Hợp đồng mua căn hộ không phải do lỗi của bị đơn vì: Trước khi ký Thỏa thuận đặt mua số 213, bị đơn đã tư vấn cho nguyên đơn biết dự án căn hộ nghỉ dưỡng Cocobay Đà Nẵng chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định pháp luật; nguyên đơn đồng ý mua căn hộ hình thành trong tương lai; bị đơn cam kết sẽ thực hiện hoàn thiện thủ tục theo quy định pháp luật, các bên thỏa thuận dự kiến sẽ tiến hành ký Hợp đồng mua căn hộ vào ngày 30/3/2018. Nhưng do dự án bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thanh tra, thay đổi hạng mục không thể hoàn thiện thủ tục theo pháp luật nên Công ty Đ đã nhiều lần trao đổi với vợ chồng ông Thắng thay đổi thời gian ký Hợp đồng. Nay Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng mới thông báo đủ điều kiện mở bán căn hộ và ký Hợp đồng mua bán căn hộ theo Văn bản số 5676/SXD-QLN ngày 06/8/2020. Nên Công ty Đ đề nghị: Được tiếp tục ký Hợp đồng mua bán căn hộ với vợ chồng ông Thắng và chấp nhận chịu lãi suất đối với số tiền đặt cọc để đối trừ với số tiền thanh toán căn hộ. Nếu vợ chồng ông Thắng kiên quyết yêu cầu chấm dứt Thỏa thuận đặt mua số 213 thì Công ty Đ chấp nhận và trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 293.179.087 đồng. Không chấp nhận trả khoản phạt cọc theo yêu cầu của vợ chồng ông Thắng. Đồng thời xin được thay đổi nội dung kháng cáo là: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấm dứt Thỏa thuận đặt mua số 213, Công ty Đ có trách nhiệm trả vợ chồng ông Thắng 293.179.087 đồng tiền đã nhận đặt cọc.

Luật sư Nga nhất trí toàn bộ luận cứ tranh luận của Luật sư Quảng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhất trí toàn bộ luận cứ tranh luận của Luật sư Quảng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phát biểu tranh luận :

Giữ nguyên các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Nhất trí với bản luận cứ mà Luật sư đã gửi đến Hội đồng xét xử. Trường hợp tại phiên tòa bị đơn có đầy đủ các tài liệu chứng minh đã đủ điều kiện để ký Hợp đồng mua bán căn hộ thì nguyên đơn cũng không chấp nhận ký Hợp đồng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. *Và đối đáp thêm:* Theo Điều 4 của Thỏa thuận đặt mua số 213; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao và khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995 thì cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu phạt 100% tiền đặt cọc là phù hợp với pháp luật.

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

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Tại cấp sơ thẩm bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Thỏa thuận đặt mua số 213 được các bên giao kết có hiệu lực pháp luật. Việc kéo dài và cho đến nay không ký được Hợp đồng mua căn hộ là do

lỗi của Công ty Đ không thực hiện đúng thỏa thuận. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Chấm dứt Thỏa thuận đặt mua số 213; buộc Công ty Đ có trách nhiệm trả vợ chồng ông Thắng 293.179.087 đồng tiền đã nhận đặt cọc và 293.179.087 đồng tiền phạt cọc là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Toà án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người kháng cáo nộp “Đơn kháng cáo” và “Biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm” trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét kháng cáo của bị đơn.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày tranh luận của các đương sự và Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định: “Thỏa thuận đặt mua” số 213 ngày 11/10/2017 do vợ chồng ông Thắng – bà Nga ký với Công ty Đ, đặt cọc 293.179.087 đồng để ký Hợp đồng mua căn hộ có hiệu lực pháp luật. Do Công ty Đ không thực hiện việc ký Hợp đồng mua căn hộ theo đúng thời gian đã cam kết và nhiều lần xin gia hạn ký Hợp đồng nhưng vẫn chưa tiến hành ký Hợp đồng, đã tuyên chấm dứt “Thỏa thuận đặt mua” số 213 là có căn cứ pháp luật và phù hợp với quan điểm của các bên đương sự. Do đó Hội đồng xét xử giữ nguyên phần quyết định này của cấp sơ thẩm.

Đối với phần quyết định: Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 586.359.614 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 293.179.087 đồng và tiền phạt cọc 293.179.087 đồng.

Đối với khoản tiền đặt cọc. Hội đồng xét xử thấy:

Tại điểm a khoản 3.1 Điều 3 “Thỏa thuận đặt mua” số 213, Công ty Đ cam kết “...có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục để Tòa nhà Căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resort đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật. Thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/3/2018”. Khoản 4.3 Điều 4 của “Thỏa thuận đặt mua” số 213 các bên thỏa thuận: “...Trường hợp bên A không thực hiện việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bên B mà không phải là do lỗi của bên B, thì bên A có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền đặt mua mà bên B đã thực thanh toán cho bên A, đồng thời bên A phải chịu phạt một khoản tiền bằng 100% (một trăm phần trăm) số tiền đặt mua đã thực thanh toán đó, trừ trường hợp quy định tại khoản 4.3 Điều này và trường hợp bất khả kháng theo quy định của Điều 5 của thỏa thuận này...”.

Các đương sự đều thừa nhận hết ngày 30/3/2018, do không “...hoàn thiện thủ tục để Tòa nhà Căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resort đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật...” nên Công ty Đ không thực hiện được việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ với vợ chồng ông Thắng – Nga. Ngày 15/5/2018, Công ty Đ gửi nguyên đơn thư điện tử thay đổi thời gian đến tháng 8/2018 mới ký

Hợp đồng mua bán căn hộ; nhưng hết tháng 8/2018, Công ty Đ cũng vẫn chưa kí được Hợp đồng mua bán căn hộ. Đến ngày 30/11/2018, Công ty Đ tiếp tục ra công văn cam kết kí Hợp đồng mua bán căn hộ trong thời gian từ 15/12/2018 đến 15/01/2019. Như vậy: Nguyên đơn đã chấp nhận gia hạn theo các công văn của Công ty Đ. Nhưng cho đến khi xét xử sơ thẩm, bị đơn không xuất trình các tài liệu chứng minh Tòa nhà Căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resort đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không chấp nhận chờ đợi để ký để ký Hợp đồng mua bán căn hộ. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn- Công ty Đ cũng đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt “Thỏa thuận đặt mua” số 213 và chấp nhận thanh toán trả nguyên đơn 293.179.087 đồng tiền đặt cọc. Do đó Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 293.179.087 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ.

Đối với khoản phạt cọc. Hội đồng xét xử thấy:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án không thể hiện bị đơn từ chối việc tiếp tục thực hiện ký Hợp đồng mua bán căn hộ với vợ chồng ông Thắng. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đã xuất trình Văn bản số 5676/SXD-QLN ngày 06/8/2020 với nội dung: Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng thông báo đủ điều kiện mở bán căn hộ và ký Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty Đ đề nghị: Được tiếp tục ký Hợp đồng mua bán căn hộ với vợ chồng ông Thắng. Người được nguyên đơn ủy quyền và luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn gửi đến Hội đồng xét xử đều thừa nhận: Khi nguyên đơn gửi “Đơn đăng ký mua căn hộ” và ký “Thỏa thuận đặt mua” số 213, nguyên đơn được tư vấn và biết được căn hộ chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật nhưng vẫn tự nguyện ký kết thỏa thuận đặt mua với bị đơn. Trong các văn bản trao đổi giữa hai bên cũng như trong thỏa thuận đặt cọc chỉ thể hiện về thời điểm mà các bên dự kiến ký kết Hợp đồng và chỉ ký Hợp đồng mua bán căn hộ khi “... *hoàn thiện thủ tục để Tòa nhà Căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resort đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật...*”. Nguyên đơn cũng đã nhiều lần chấp nhận việc thay đổi thời gian dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vẫn thể hiện quan điểm là cam kết ký hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn khi có đủ điều kiện mở bán và nay xác định đã đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo Văn bản số 5676/SXD-QLN ngày 06/8/2020 của Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng nhưng nguyên đơn vẫn từ chối tiếp tục ký Hợp đồng mua bán căn hộ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Nguyên đơn từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng khi đủ điều kiện giao kết; không có căn cứ để xác định việc hai bên không ký được hợp đồng mua bán căn hộ theo thời gian dự kiến trong thỏa thuận là do lỗi hoàn toàn của bị đơn. Đối chiếu với khoản 2 điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “... *Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...*”.

Bản luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn và người được nguyên đơn ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ hướng dẫn theo tiết a tiểu mục 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng

Thẩm phán TAND tối cao “ a. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định”. Tuy nhiên: Tiết b tiêu mục 1 mục I Nghị quyết này còn hướng dẫn “ b. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. ...”. Như vậy có thể xác định “Thỏa thuận đặt mua” số 213 các bên thỏa thuận đặt cọc “..để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng...” khi đủ điều kiện giao kết. Nhưng đến thời điểm giao kết theo dự kiến thì chưa “...hoàn thiện thủ tục để Tòa nhà Căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resort đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật...” nhưng các bên đã thỏa thuận lại thời gian ký hợp đồng nhưng các bên vẫn chưa ký Hợp đồng theo các thời gian gia hạn tiếp theo. Nghĩa là: “... trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện..” nên “..thì không phạt cọc. ...”. Do đó cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền phạt cọc đúng bằng số tiền đã đặt cọc là không phù hợp với pháp luật. Cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn: Sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Việc cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu buộc Công ty Đ phải trả lãi phát sinh đối với khoản tiền đặt cọc do nguyên đơn đã rút yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không tự nguyện chấp nhận trả lãi phát sinh nếu không ký Hợp đồng mua bán căn hộ và nguyên đơn không kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định về nội dung này của cấp sơ thẩm.

2.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

- Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 293.179.087 đồng tiền đặt cọc nhưng không tuyên nghĩa vụ phải chịu lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu là thiếu sót. Cấp phúc thẩm cần bổ sung nội dung này.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như nhận định trên.

[3]. Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Công ty Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Chấm dứt “Thỏa thuận đặt mua” số 213 và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải trả vợ chồng ông Thắng 293.179.087 đồng. Tương ứng là $(293.179.087 \text{ đồng} \times 5\%) = 14.658.990,35$ (làm tròn là 14.659.000) đồng. Tổng hai khoản là 14.959.000 đồng.

Ông Thắng sinh năm 1956 và bà Nga sinh năm 1955 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo

quy định tại Điều 12, Điều 16 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; được hoàn trả 14.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Về án phí phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp với nghĩa vụ phải chịu án phí sơ thẩm.

Bởi các lý do trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều: 147, 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Khoản 2 điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Điều 2 Luật người cao tuổi

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Mai Tất T - bà Trần Kim N về việc chấm dứt Hợp đồng Thỏa thuận đặt mua số 213/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MN ngày 11/10/2017.

2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ phải trả vợ chồng ông Mai Tất T - bà Trần Kim N 293.179.087 (*Hai trăm chín mươi ba triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm linh bảy*) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án; nếu bên phải thi hành án nghĩa vụ trả tiền không thi hành thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chưa thi hành xong theo mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Mai Tất T - bà Trần Kim N về việc buộc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ phải trả vợ chồng ông Mai Tất T - bà Trần Kim N số tiền 293.179.087 (*Hai trăm chín mươi ba triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm linh bảy*) đồng tiền phạt cọc.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của vợ chồng ông Mai Tất T - bà Trần Kim N về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận đối với số tiền đã đặt cọc.

5. Về án phí:

5.1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ phải chịu 14.959.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2016/0004134 ngày 17/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H. Còn phải nộp tiếp 14.659.000 (*Mười bốn triệu, sáu trăm năm mươi chín nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Mai Tất T - bà Trần Kim N. Hoàn trả **vợ chồng ông Mai Tất T - bà Trần Kim N** 14.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án” số AA/2016/0003932 ngày 09/3/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/4/2021).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND quận H;
- Chi Cục THADS quận H;
- Lưu HSVA/VP.

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

ĐỖ MINH HOÀNG