TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HỘI XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: **17**/2021/QĐST-DS	*Cầu Giấy, ngày 18 tháng 11 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THOẢ THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thu Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Hạnh

Bà Bùi Thị Minh Hoa

Thư ký phiên tòa: Ông Hà Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Lê Huyền Trang – Kiểm sát viên.

Căn cứ các Điều 26, Điều 212, Điều 213, Điều 235 và Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 430, Điều 440 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 16, Điều 17, Điều 21, Điều 22, Điều 23 và Điều 24 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Điều 3, khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 131/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ"*.

XÉT THẤY

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH

I. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nghiêm Thị T – sinh năm 1972

Trú tại: Số 16 ngách 12/93 phố C, phường N, quận T, thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Chị Thẩm Hồng H.

- Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn FLC

Trụ sở: Tầng 29 Tòa nhà BA, số 265 đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hải H - Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị L, sinh năm 1994

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort

Trụ sở: Khu số 4, khu du lịch biển N– C, N, Tp Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hải H - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện ủy quyền: Bà Đặng Thị L, sinh năm 1994

II. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1. Các đương sự thống nhất thỏa thuận:

Bà Nghiêm Thị Thốn và Công ty cổ phần tập đoàn FLC ("**Tập đoàn FLC**"), Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort ("**Công ty FLC Quy Nhơn**") thỏa thuận tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B34/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 03/01/2018 ("**Hợp đồng mua bán căn hộ**") và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B34/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 26/01/2018 ("**Hợp đồng thuê và quản lý tài sản**") với điều kiện như sau:

Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày hòa giải thành, Công ty FLC Quy Nhơn sẽ thanh toán hết cho bà Thốn số tiền thuê 06 tháng cuối năm 2019 là **106.174.650 đồng** (đã bao gồm thuế TNCN, phí liên quan).

Trong thời hạn đảm bảo thu nhập 10 (mười) năm kể từ ngày ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, tiền thuê ("**Giá thuê định mức**") phải được trả bằng tiền mặt (không trả bằng các hình thức khác như voucher phòng nghỉ, voucher vé máy bay…). Thời gian bị ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng không được tính vào thời hạn đảm bảo thu nhập 10 năm. Do dịch bệnh Covid-19 nên năm 2020 và 2021 sẽ không tính vào thời hạn đảm bảo thu nhập 10 năm.

* Hết thời gian 03 tháng kể từ ngày hòa giải thành, nếu Công ty FLC Quy Nhơn không thanh toán đủ cho bà Nghiêm Thị T số tiền **106.174.650 đồng** thì Hợp đồng mua bán căn hộ số sẽ chấm dứt và Tập đoàn FLC sẽ phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền như sau:

- Toàn bộ số tiền đã nộp cho Tập đoàn FLC: 2.225.271.505 đồng;

- Tiền phạt vi phạm có giá trị bằng 8% giá bán căn hộ (trước thuế);

- Tiền lãi chậm bàn giao tính từ ngày chậm bàn giao cho đến ngày chấm dứt hợp đồng là: 427.038.873 đồng;

Tổng số tiền của ba khoản trên trên là: 2.822.666.015 đồng.

* Khi Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt thì Hợp đồng thuê và quản lý tài sản cũng sẽ chấm dứt. Bà Nghiêm Thị T sẽ trả cho Công ty FLC Quy Nhơn toàn

bộ số tiền thuê đã nhận là: 270.904.748 đồng. Phương thức trả: Đối trừ tiền thuê đã nhận vào số tiền Tập đoàn FLC trả do chấm dứt Hợp đồng mua bán.

2. Trường hợp, trong thời hạn đảm bảo thu nhập 10 năm, vào ngày 31/12 hàng năm mà Công ty FLC Quy Nhơn không trả hoặc trả không đủ lợi nhuận năm đó cho bà Nghiêm Thị Thốn thì Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản đương nhiên chấm dứt. Tập đoàn FLC và Công ty FLC Quy Nhơn phải trả cho bà Nghiêm Thị T các khoản tiền sau:

i. Tập đoàn FLC phải trả:

Phần Giá bán căn hộ nguyên đơn đã nộp cho FLC là 2.225.271.505 đồng và 5% giá trị còn lại (nếu có) là: 117.119.501 đồng.

ii. Công ty FLC Quy Nhơn phải trả:

- Tiền thuê chưa trả của năm đó: Tính trên tiền thuê của năm là 212.944.546 đồng sau khi trừ đi các khoản thuế (nếu có) và trừ đi tiền thuê mà Công ty FLC Quy Nhơn đã trả của năm đó.

- Tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 (sáu) tháng đối với Khách hàng cá nhân của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm thanh toán tính từ ngày thứ ba mươi mốt kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải thanh toán cho đến ngày Công ty FLC Quy Nhơn thanh toán khoản tiền đó;

- 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm (tiền thuê chưa trả của năm đó x 8%).

3. Các bên cùng thống nhất thỏa thuận kể từ ngày bà Nghiêm Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, Tập đoàn FLC và Công ty FLC Quy Nhơn còn phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả bằng 10%/năm của khoản tiền chậm thanh toán.

4. Án phí Dân sự sơ thẩm: Các đương sự cùng thống nhất thỏa thuận Công ty cổ phần tập đoàn FLC tự nguyện chịu toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.308.732 đồng *(Năm triệu ba trăm lẻ tám nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng)*. Hoàn trả lại cho bà Nghiêm Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.000.000 đồng *(Bốn mươi bốn triệu đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 3934 ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Hoàn trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.772.618 đồng *(Sáu triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm mười tám đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 17805 ngày 26/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Về chi phí tố tụng đã xử lý xong.

Trường hợp 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 thoả 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 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.

III. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

***Nơi nhận*:**
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu Hằng