TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 96/2025/DS - PT.
Ngày: 24/02/2025
V/v tranh chấp: Hợp đồng mua bán căn hộ

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

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa *: **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***
Các Thẩm phán *:**Bà Ngô Tuyết Băng***
Ông Chu Tuấn Anh
Thư ký ghi biên bản phiên toà *:**Ông Lê Minh Đức***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội *: Bà Nguyễn Thu Dung – KSV*

Ngày 24 tháng 02 năm 2025 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 568/DSPT ngày 16/12/2024 về Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS – ST ngày 16/09/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/QĐ-PT ngày 21/01/2025, Quyết định hoãn phiên toà số 59/2025/QĐHPT-PT ngày 10/02/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: *Bà Đặng Thị O*, sinh năm 1980
Trú tại: Số 31 ngõ 51 phố Trại Xanh, phường Duy Tân, thị trấn Kinh Môn, Hải Dương.

Bị đơn: *Công ty cổ phần đầu tư kinh dO phát triển bất động sản FH* (viết tắt là Công ty)
Trụ sở: Tòa nhà F Landmark, ngõ 5 đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Hoàng Linh – Tổng giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền:
Bà Đỗ Thị Hồng Vân – Nhân viên Công ty
Bà Nguyễn Thị Huyền – Nhân viên Công ty
Ông Trần Văn Hùng – Nhân viên Công ty

Theo Giấy ủy quyền số 12/GUQ-TGĐ ngày 10/02/2025 của Tổng giám đốc.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/*Ông Nguyễn Văn Hiệp*, sinh năm 1976

Trú tại: Số 31 ngõ 51 phố Trại Xanh, phường Duy Tân, thị trấn Kinh Môn, Hải Dương.

2/ *Công ty cổ phần tập đoàn F* (viết tắt là Công ty F)

Trụ sở: Tòa F Landmark, ngõ 5 đường Lê Đức Thọ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh Tuân – Chủ tịch HĐQT.

3/ *Ngân hàng TMCP Sài gòn thương tín* (viết tắt là Sacombank)

Trụ sở: Số 266-268 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà O, ông Hiệp có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại các văn bản tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau:***

Công ty F là chủ đầu tư của Dự án Trung tâm hội nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F Quảng Bình tại địa điểm xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (gọi tắt là "**Dự án**"). Công ty là đơn vị được Công ty F cho phép thực hiện hoạt động tư vấn người mua liên quan đến việc đầu tư vào Dự án.

Vào ngày 13/01/2022, bà Đặng Thị O, ông Nguyễn Văn Hiệp đã ký kết 02 hợp đồng dịch vụ số IV-SH.04.10/2022/FQUANGBINH/HĐDV và số IV-SH.19.10/2022/FQUANGBINH/HĐDV cùng 02 Phụ lục đính kèm với Công ty. Theo đó, bà O, ông Hiệp có nghĩa vụ đóng các khoản tiền (bao gồm Tiền Giao Dịch và Tiền Giao Dịch Bổ Sung) theo đúng tiến độ cho Công ty và thực hiện các công việc khác để đảm bảo rằng Công ty F sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bất động sản cho bà O, ông Hiệp. Khi đó các khoản tiền đã đóng sẽ trở thành tiền thanh toán bất động sản. Trên cơ sở Các hợp đồng dịch vụ và hướng dẫn của Công ty, bà O, ông Hiệp đã ký 02 bản đăng ký mua hai bất động sản mà bà O, ông Hiệp lựa chọn. Công ty và Công ty F sau đó cũng xác nhận về việc đã tiếp nhận thông tin đăng ký của bà O, ông Hiệp. Thông tin cụ thể về các hợp đồng như sau:

Số hợp đồng dịch vụ	IV-SH.04.10/2022/ FQUANGBINH/HĐDV	IV-SH.19.10/2022/ FQUANGBINH/HĐDV

Bất động sản được lựa chọn	Ký hiệu bất động sản: IV-SH.04.10 Diện tích xây dựng bất động sản tạm tính: 90 m2 Tổng Diện tích sàn xây dựng bất động sản tạm tính: 270 m2 Diện tích lô đất tạm tính: 120 m2	Ký hiệu bất động sản: IV-SH.19.10 Diện tích xây dựng bất động sản tạm tính: 90 m2 Tổng Diện tích sàn xây dựng bất động sản tạm tính: 270 m2 Diện tích lô đất tạm tính: 120 m2
Giá mua đăng ký	4.305.600.000 đồng, tiến độ thanh toán như sau: -Tiền Giao Dịch (thanh toán ngày 13/01/2022): 1.291.680.000 đồng - Tiền Giao Dịch Bổ Sung: + Không chậm hơn ngày 12/02/2022: 1.291.680.000 đồng + Trong vòng 30 ngày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng: 1.506.960.000 đồng.	4.352.400.000 đồng, tiến độ thanh toán như sau: - Tiền Giao Dịch (thanh toán ngày 13/01/2022): 1.305.720.000 đồng - Tiền Giao Dịch Bổ Sung: + Không chậm hơn ngày 12/02/2022: 1.305.720.000 đồng + Trong vòng 30 ngày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng: 1.523.340.000 đồng.
	Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chủ đầu tư : Chậm nhất là ngày 31/10/2022, bà O có thể lựa chọn gia hạn nhưng tối đa không quá ngày **31/12/2022**	Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chủ đầu tư : Chậm nhất là ngày 31/10/2022, bà O có thể lựa chọn gia hạn nhưng tối đa không quá ngày **31/12/2022**

Trên cơ sở hợp đồng, bà O, ông Hiệp đã thanh toán đầy đủ Tiền Giao Dịch trong các hợp đồng dịch vụ cho Công ty. Tổng số tiền là: 1.291.680.000 đồng + 1.305.720.000 đồng = 2.597.400.000 đồng.

Đối với Tiền Giao Dịch Bổ Sung, căn cứ vào các hợp đồng dịch vụ thì bà O, ông Hiệp được hưởng chính sách ưu đãi của Công ty khi được vay tiền thanh toán tại ngân hàng được chỉ định. Vì vậy vào ngày 11/03/2022, vợ chồng bà O và Công ty cùng ký kết hai thoả thuận ba bên với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Hải Dương - Phòng Giao dịch Phú Thái. Theo đó, bà O, ông Hiệp sẽ thế chấp quyền tài sản trong các hợp đồng dịch vụ cho ngân hàng ngược lại, ngân hàng sẽ giải ngân tiền để thanh toán Tiền Giao Dịch Bổ Sung vào tài khoản của Công ty. Công ty có nghĩa vụ hỗ trợ trả lãi suất trong thời gian 18 tháng cho bà O, ông Hiệp. Với thoả thuận này Sacombank đã thay bà O, ông Hiệp thực hiện nghĩa vụ thanh toán Tiền Giao Dịch Bổ

Sung trong các hợp đồng dịch vụ cho Công ty với tổng số tiền là: 2.597.400.000 (Hai tỷ, năm trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn) đồng.

Bà O, ông Hiệp đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trong các hợp đồng dịch vụ. Ngược lại, mặc dù đã quá thời hạn thực hiện công việc từ rất lâu (hạn cuối cùng theo thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 31/10/2022) nhưng Công ty vẫn chưa hoàn thành được nghĩa vụ đảm bảo Công ty F ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bất động sản cho bà O, ông Hiệp. Đến ngày 31/12/2022, các hợp đồng dịch vụ đương nhiên chấm dứt hiệu lực theo quy định tại Điều 2.2.1.

Bà O đã nhiều lần yêu cầu Công ty tuân thủ các hợp đồng dịch vụ nhưng đều không được phản hồi thoả đáng. Vào ngày 23/05/2023, trên cơ sở vi phạm của Công ty, căn cứ vào Điều 2.2.2 của Các hợp đồng dịch vụ, bà O đã gửi đơn xin thanh lý hợp đồng dịch vụ tới Công ty qua hộp thư điện tử. Theo đó, bà O có đề nghị Công ty giải quyết quyền lợi cho bà O theo quy định của Các hợp đồng dịch vụ, đồng thời đề nghị sắp xếp lịch làm việc để giải quyết vấn đề giữa hai bên.

Vào ngày 05/06/2023 tại trụ sở của Công ty, các bên đã tổ chức buổi làm việc ghi nhận các vướng mắc tại Dự án. Tuy nhiên, Công ty tiếp tục không giải quyết vấn đề mà chỉ ghi nhận ý kiến của bà O. Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn không có thiện chí để đàm phán giải quyết tranh chấp Các hợp đồng dịch vụ.

Ngày 31/10/2023 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Hải Dương - Phòng Giao dịch Phú Thái đã chủ động thu hồi số tiền 2.597.400.000 đồng và chấm dứt thỏa thuận ba bên giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Hải Dương - Phòng Giao dịch Phú Thái, bà Đặng Thị O và Công ty.

Từ nội dung trình bày ở trên, bà O đề nghị Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy tuyên bố chấm dứt các Hợp đồng dịch vụ đã ký kết giữa bà O, ông Hiệp và Công ty; tuyên buộc Công ty có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do vi phạm khi chấm dứt hợp đồng như sau:

Căn cứ vào điều 2.2.1 của hợp đồng dịch vụ, hoàn trả toàn bộ Tiền Giao Dịch mà bà O, ông Hiệp đã thanh toán là: 2.597.400.000 đồng.

Căn cứ vào điều 2.2.1 của hợp đồng dịch vụ, bồi thường thiệt hại cho bà O, ông Hiệp số tiền tính trên lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán với khách hàng là cá nhân hiện nay là 2%/năm trên số tiền giao dịch bà O đã thanh toán cho Công ty. Thời gian tính lãi từ ngày Công ty vi phạm 10/1/2023 đến ngày xét xử 16/9/2024. Số tiền cụ

thể được tính như sau: 2.597.400.000 x (2%/12 tháng) x 20 tháng = 86.580.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty phải thanh toán là: 2.597.400.000 + 86.580.000 = 2.683.980.000 đồng. Bà O yêu cầu Công ty thanh toán một lần và đồng thời buộc Công ty có nghĩa vụ trả tiền lãi chậm thanh toán cho bà O, ông Hiệp cho đến khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

**** Tại các văn bản tố tụng và tại phiên tòa, Công ty trình bày như sau:***

Công ty xác nhận có ký kết các văn kiện giao dịch đối với bà Đặng Thị O, ông Nguyễn Văn Hiệp như bà O, ông Hiệp đã trình bày. Công ty xác nhận đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, đến thời điểm xét xử Công ty vẫn chưa thực hiện được việc cung cấp dịch vụ để bà O, ông Hiệp ký kết Hợp đồng mua bán 02 lô đất với Công ty F.

Công ty đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện đề nghị chấm dứt hợp đồng của bà O không đảm bảo theo quy định tại khoản 1 điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự về hình thức, không có đơn khởi kiện bổ sung mà chỉ là lời trình bày tại Bản tự khai và tại phiên họp công khai chứng cứ ngày 01/8/2024. Công ty đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng dịch vụ của bà O, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng vì thực tế Công ty vẫn trả tiền lãi cho Sacombank sau thời điểm ngày 31/12/2022.

Về yêu cầu trả tiền giao dịch, do có Thỏa thuận 03 bên giữa bà O, ông Hiệp, Công ty và Sacombank tại điều 1.5 của Thỏa thuận nên Công ty đề nghị phải có ý kiến của Sacombank thì mới chấp thuận việc thanh toán cho bà O. Điều khoản này là để ràng buộc trong việc đối trừ vào khoản dư nợ của bà O trước khi trả tiền.

Về yêu cầu trả tiền bồi thường thiệt hại: Nếu hợp đồng bị tuyên bố chấm dứt và phải trả tiền giao dịch thì Công ty đồng ý trả tiền bồi thường thiệt hại nhưng chỉ đồng ý trả tiền bồi thường tính từ thời gian 31/10/2022 đến 31/12/2022 theo lãi suất 2%/năm theo tra cứu, đề nghị nguyên đơn phải xuất trình văn bản làm căn cứ xem xét.

Về việc bà O rút yêu cầu trả tiền lãi chậm thanh toán thì Công ty đồng ý.

****Tại bản trình bày gửi tới Tòa án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Hiệp trình bày:***

Ông Hiệp là chồng của bà Đặng Thị O, là người cùng bà O ký vào các văn bản tài liệu xuất trình tại Tòa án. Ông Hiệp thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của bà O và đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng ông Hiệp. Ông Hiệp không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty F, Sacombank nhưng Công ty F và Sacombank không có văn bản trình bày ý kiến, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và tại các phiên tòa.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS – ST ngày 16/09/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy đã quyết định như sau:

*Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện được sửa đổi, bổ sung ngày 01/8/2024 của bà Đặng Thị O đối với Công ty cổ phần kinh dO phát triển bất động sản FH.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng dịch vụ số IV-SH.04.10/2022/FQUANGBINH/HĐDV và số IV-SH.19.10/2022/FQUANGBINH/HĐDV ngày 13/01/2022 cùng phụ lục đính kèm giữa Công ty cổ phần kinh dO phát triển bất động sản FH và ông Nguyễn Văn Hiệp, bà Đặng Thị O.

Buộc Công ty cổ phần kinh dO phát triển bất động sản FH có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Hiệp, bà Đặng Thị O số tiền 2.597.400.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 86.580.000. Tổng số tiền Công ty cổ phần kinh dO phát triển bất động sản FH có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Hiệp, bà Đặng Thị O là 2.683.980.000 (hai tỷ sáu trăm tám mươi ba triệu chín trăm tám mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm thanh toán kể từ thời điểm Công ty cổ phần kinh dO phát triển bất động sản FH vi phạm nghĩa vụ đến thời điểm xét xử của bà Đặng Thị O đối với Công ty cổ phần kinh dO phát triển bất động sản FH.

Về án phí: Bà Đặng Thị O không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà O số tiền tạm ứng án phí 41.974.000 (bốn mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi tư nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0000186 ngày 23/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần kinh dO phát triển bất động sản FH phải nộp 85.679.600 (tám mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Công ty kháng cáo toàn bộ bản án như sau:

- Đơn khởi kiện ngày 1/8/2024, Biên bản hoà giải ngày 13/3/2024, ngày 31/5/2024 nguyên đơn không yêu cầu "*đề nghị Toà án tuyên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ*". Ngày 1/8/2024 nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện "*đề nghị Toà án tuyên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ*". Việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không lập thành văn bản bổ sung theo khoản 1 điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự, không đáp ứng thời gian thực hiên sau phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải.

- Điều 2.2.1 Hợp đồng quy định thời gian tính lãi để xác định số tiền bồi thường thiệt hại là ngày 31/10/2022 đến ngày Công ty ra Thông báo về việc ký kết Hợp đồng mua bán nhưng không quá ngày 31/12/2022, hết thời hạn này mà khách hàng vẫn không ký kết được Hợp đồng mua bán thì các bên đồng ý hợp đồng này đương nhiên hết hiệu lực. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định thời gian tính lãi từ 10/1/2023 đến 16/9/2024 là không đúng theo Hợp đồng dịch vụ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Bà O đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của Công ty trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Sau khi phân tích nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm : Công ty phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

*** Về thủ tục tố tụng:**

- Đơn kháng cáo của Công ty trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Bà Đặng Thị O khởi kiện Công ty yêu cầu chấm dứt Hợp đồng dịch vụ và bồi thường do Công ty vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng dịch vụ, do vậy Toà án cấp sơ

thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ là phù hợp khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự..

- Điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: " *Thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Toà án theo lãnh thổ được xác định như sau: Toà án nơi bị đơn có trụ sở".* Bị đơn có trụ sở tại Quận Cầu Giấy do vậy Tòa án nhân dân Quận Cầu Giấy thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Công ty có Đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp với khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

- Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội đã triệu tập hợp lệ đối với Công ty F và Ngân hàng, nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt, do vậy căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Tại Bản tự khai ngày 1/8/2024, tại phiên họp công khai chứng cứ ngày 01/8/2024, bà Đặng thị O có đề nghị yêu cầu chấm dứt 02 Hợp đồng dịch vụ mà hai bên đã ký kết. Thấy rằng bà O khởi kiện cho rằng Công ty vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng dịch vụ và do Hợp đồng dịch vụ đã chấm dứt theo thoả thuận trong hợp đồng nên Công ty phải thanh toán các khoản gốc, lãi theo hợp đồng, do vậy bản chất là việc bà O khởi kiện về quá trình thực hiện Hợp đồng dịch vụ, do vậy yêu cầu chấm dứt Hợp đồng dịch vụ không phải yêu cầu mới mà chỉ làm rõ hơn yêu cầu khởi kiện ban đầu để chấm dứt mọi quyền và nghĩa của các bên trong Hợp đồng dịch vụ. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện chấm dứt Hợp đồng dịch vụ của bà O là có căn cứ, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty về việc yêu cầu khởi kiện nêu trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

*** Về nội dung vụ án**:

1/ Về Hợp đồng dịch vụ:

Ngày 13/01/2022, ông Nguyễn Văn Hiệp, bà Đặng Thị O và Công ty đã ký kết 02 hợp đồng dịch vụ số IV-SH.04.10/2022/FQUANGBINH/HĐDV và IV-SH.19.10/2022/FQUANGBINH/HĐDV) cùng 02 phụ lục đính kèm với nội dung: " *Bên A thực hiện các công việc cho Bên B*". Thấy rằng hai bên ký kết các Hợp đồng dịch vụ và phụ lục kèm theo trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với điều 513, 514 Bộ luật dân sự 2015, nên phát sinh hiệu lực.

- Tại các phiên hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, hai bên đương sự đều thống nhất Công ty chưa trả ông Nguyễn Văn Hiệp, bà Đặng Thị O số tiền 2.597.400.000 đồng. Do Công ty không thực hiện được các công việc theo Hợp đồng dịch vụ nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ là phù hợp với pháp luật, do vậy Công ty phải hoàn trả số tiền mà ông Nguyễn Văn Hiệp, bà Đặng Thị O đã nộp cho Công ty là phù hợp với điều 2 Hợp đồng dịch vụ, Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty trả cho ông Nguyễn Văn Hiệp, bà Đặng Thị O số tiền 2.597.400.000 đồng là phù hợp với điều 351, 516, 517 Bộ luật dân sự 2015.

Khoản 2 điều 516 Bộ luật dân sự 2015 quy định: " *Trường hợp bên cung ứng dịch vụ vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì bên sử dụng dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại*"

Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"1. *Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*.

2. *Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này*."

Căn cứ điều 2 của Hợp đồng quy định : " *Nếu bên B thực hiện đúng , đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với bên A và đã quá thời hạn kể từ ngày cuối cùng của thời gian thực hiện mà chủ đầu tư chưa ký kết Hợp đồng mua bán với bên B thì bên B có quyền lựa chọn thực hiện một trong hai phương án quy định tại điều 2.2.1 và 2.2.2 dưới đây: Tuy nhiên việc tiếp tục thực hiện công việc nêu tại khoản này cũng không được quá ngày 31/12/2022, hết thời hạn này mà bên B vẫn không ký kết Hợp đồng mua bán thì các bên đồng ý Hợp đồng này đương nhiên chấm dứt hiệu lực, tiền giao dịch, tiền giao dịch bổ sung được xử lý theo quy định tại điều 2.2.2. Bên B được quyền đơn phương chầm dứt Hợp đồng này. Khi đó bên A phải hoàn trả cho bên B toàn bộ tiền giao dịch, tiền giao dịch bổ sung cùng với một khoản tiền bồi thường thiệt hại tương đương với khoản tiền lãi được tính trên toàn bộ số tiền giao dịch, tiền giao dịch bổ sung mà bên B đã chuyển cho bên A theo lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ 3 tháng của BIDV công bố tại thời điểm thanh toán, khoản tính lãi được tính từ ngày cuối cùng của Thời gian thực hiện đến thời điểm bên B gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho bên A. Trường hợp bên B không gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng, các bên đồng ý Hợp đồng này*

chấm dứt kể từ ngày thứ 10 sau ngày cuối cùng của Thời gian thực hiện để bên A làm cơ sở tính lãi và hoàn trả tiền cho bên B"

Như vậy căn cứ vào điều 2 của Hợp đồng thì đến hết ngày 31/12/2022 Công ty không thể hoàn tất được việc Chủ đầu tư và bà O ký kết Hợp đồng mua bán nên Hợp đồng đương nhiên chấm dứt và Công ty phải hoàn trả cho bà O khoản tiền giao dịch, tiền giao dịch bổ sung. Tuy nhiên đến nay Công ty chưa trả cho bà O khoản tiền nêu trên là vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, do vậy yêu cầu khởi kiện của bà O yêu cầu Công ty trả tiền lãi của số tiền chậm thanh toán là phù hợp điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên bà O chỉ khởi kiện và yêu cầu Công ty trả khoản tiền lãi với mức lãi suất 2%/năm, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà O là tự nguyện, mức lãi suất mà bà O yêu cầu thấp hơn mức lãi suất theo quy định tại điều 2 Hợp đồng, và thấp hơn mức lãi suất theo quy định tại điều 357 Bộ luật dân sự 2015 nên chấp nhận, do vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty về việc không đồng ý với số tiền bồi thường thiệt hại là 86.580.000 đồng.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng không chấp nhận kháng cáo của Công ty giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí: Công ty phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ các điều 357, 351, 468 516, 517 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ điều 147, 148, khoản 1 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 26, điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư kinh dO phát triển bất động sản FH.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS – ST ngày 16/09/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy .

Về án phí : Công ty cổ phần đầu tư kinh dO phát triển bất động sản FH phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai số 46582 ngày 24/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Cầu Giấy.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 24/02/2025.

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận Cầu Giấy
- Chi cục THADS Quận Cầu Giấy
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự. Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh