

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CẦU GIẤY**

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

Bản án số: 19 /2023/DS-ST
Ngày: 28/6/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Khanh
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Hạnh
2. Bà Đỗ Hào Hoàn

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Nho Bình - thư ký Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy không tham gia phiên tòa (Theo Công văn số 18/VKS –DS ngày 16 tháng 6 năm 2023).

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2023/QĐXX-ST ngày 02/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2023/QĐST – DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Hoàng Tuấn A sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 15, tổ 9, CVA, phường Q, Thành phố T1, tỉnh T2.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Hoàng Thị D (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/2/2023). Có mặt

Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn F

Địa chỉ: Tầng 29, Tòa nhà B A, số 265 đường C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội .

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D – Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H – nhân viên (Theo Giấy ủy quyền số 182/GUQ –TGĐ ngày 22/6/2023 của công ty cổ phần tập đoàn F). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15 tháng 3 năm 2022, Công ty cổ phần tập đoàn F - Bên bán (sau đây gọi là bên bán - Bên A) và ông Hoàng Tuấn A (sau đây gọi tắt là bên mua - Bên B) đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán số: LK31-05/2019/F -L/HĐMB. Nội dung của Biên bản trên như sau:

- Các bên đồng ý thanh lý hợp đồng và chấm dứt thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên theo thỏa thuận tại hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB.

Khoản tiền ông Hoàng Tuấn Anh đã thanh toán cho Công ty cổ phần tập đoàn FLC theo hợp đồng số: LK31-05/2019/F-L/HĐMB là 993.634.364 đồng (Chín trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, ba trăm sáu mươi tư đồng).

- Số tiền phạt, bồi thường mà bên B thanh toán cho bên A khi hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB chấm dứt là: 430.937.862 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm sáu mươi hai đồng).

- Tổng số tiền bên A phải hoàn trả lại cho bên B khi thanh lý hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB dứt là: 562.696.502 đồng (Năm trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, năm trăm linh hai đồng).

- Ngoại trừ số tiền nêu tại điều này, bên A không phải thanh toán cho bên B bất cứ khoản tiền nào khác liên quan đến hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB Tiến độ hoàn trả lại tiền thanh lý như sau: Bên A sẽ hoàn trả cho bên B số tiền 562.696.502 đồng làm 02 đợt.

**Đợt 1: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý: 300.000.000 đồng.*

**Đợt 2: Trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý: 262.696.502 đồng.*

Thời hạn thanh toán trả tiền theo biên bản thanh lý thì:

Ngày 15/6/2022, bên A phải thanh toán trả cho bên B số tiền là 300.000.000 đồng.

Ngày 15/9/2022, bên A phải thanh toán trả cho bên B hết số tiền còn lại là 262.696.502 đồng.

Ông Hoàng Tuấn A đã nhiều lần yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F thanh toán theo nội dung của biên bản thanh lý mà hai bên đã ký kết nhưng không được chấp nhận nên ông Hoàng Tuấn A khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F phải thanh toán trả ông các khoản sau:

1- Tiền gốc 562.696.502 đồng (Năm trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, năm trăm linh hai đồng).

2- Tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử (28/6/2023) là:

*Đối với số tiền 300.000.000 đồng: Thời gian tính lãi chậm từ ngày 16/6/2022 đến ngày 28/6/2023 là 377 ngày. Số tiền lãi chậm trả là: 300.000.000 đồng x 377 ngày x 10 % /năm = 31.416.100 (Ba mươi một triệu bốn trăm mười sáu nghìn một trăm) đồng.

* Đối với số tiền 262.696.502 đồng. Thời gian tính lãi chậm từ ngày 16/9/2022 đến ngày 28/6/2023 là 285 ngày. Số tiền lãi chậm trả là: 262.696.502 đồng x 285 ngày x 10 % /năm = 20.943.857 (Hai mươi triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm năm mươi bảy) đồng.

Tổng cộng: tiền lãi chậm trả là 52.359.957 (Năm mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bảy) đồng

Tổng cộng cả gốc và lãi mà ông Hoàng Tuấn A yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả là: 562.696.502 + 52.359.957 = 615.056.459 (sáu trăm mười lăm triệu không trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi chín) đồng.

Bị đơn người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần tập đoàn FLC trình bày:

Ngày 15 tháng 3 năm 2022, Công ty cổ phần tập đoàn F - Bên bán (sau đây gọi là bên bán - Bên A) và ông Hoàng Tuấn A (sau đây gọi là bên mua - Bên B) đã ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán số LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB. Nội dung của biên bản như sau:

- Các bên đồng ý thanh lý hợp đồng và chấm dứt thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên theo thỏa thuận tại hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB.

Khoản tiền ông Hoàng Tuấn A đã thanh toán cho Công ty cổ phần tập đoàn F theo hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB là 993.634.364 đồng (Chín trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, ba trăm sáu mươi tư đồng).

- Số tiền phạt, bồi thường mà bên B thanh toán cho bên A khi Hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB chấm dứt là: 430.937.862 (Bốn trăm ba mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm sáu mươi hai) đồng.

- Tổng số tiền bên A phải hoàn trả lại cho bên B khi hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB chấm dứt là: 562.66.502 (Năm trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, năm trăm linh hai) đồng.

- Ngoại trừ số tiền nêu tại điều này, bên A không phải thanh toán cho bên B bất cứ khoản tiền nào khác liên quan đến hợp đồng số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB Tiến độ hoàn trả lại tiền thanh lý như sau: Bên A sẽ hoàn trả cho bên B số tiền 562.696.502 đồng làm 02 đợt.

*Đợt 1: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý: 300.000.000 đồng.

*Đợt 2: Trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý: 262.696.502 đồng. Thời hạn thanh toán trả tiền theo biên bản thanh lý thì:

Ngày 15/6/2022 bên A phải thanh toán trả cho bên B số tiền là 300.000.000 đồng.

Ngày 15/9/2022 bên A phải thanh toán trả cho bên B hết số tiền còn lại là 262.696.502 đồng.

Nay ông Hoàng Tuấn A khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F phải thanh toán trả ông các khoản sau: Tiền gốc 562.696.502 đồng (Năm trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, năm trăm linh hai đồng) và lãi chậm thanh toán. Công ty cổ phần tập đoàn F xác nhận trách nhiệm trả cho ông Hoàng Tuấn Anh số tiền 562.696.502 đồng (Năm trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, năm trăm linh hai đồng) nhưng hiện nay chưa có khả năng trả ngay số tiền này. Đối với lãi chậm thanh toán, Công ty cổ phần tập đoàn F không đồng ý trả do các bên không thỏa thuận.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Hoàng Tuấn A khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F đòi trả lại số tiền 562.696.502 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB. Đây là tranh chấp Hợp đồng được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và điều 409 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn công ty cổ phần tập đoàn F có trụ sở tại Tầng 29, Tòa nhà B A số 165 C, phường D, quận C, Hà Nội. Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 15 tháng 3 năm 2022, Công ty cổ phần tập đoàn F - Bên bán (sau đây gọi là bên bán - Bên A) và ông Hoàng Tuấn A (sau đây gọi tắt là bên mua - Bên B) đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB. Các bên đồng ý thanh lý hợp đồng và chấm dứt thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên theo thỏa thuận: Công ty cổ phần tập đoàn F có trách nhiệm thanh toán cho ông Hoàng Tuấn A số tiền 562.696.502 đồng làm 02 đợt. Đợt 1: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký

biên bản thanh lý: 300.000.000 đồng. Đợt 2: Trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý: 262.696.502 đồng. Tuy nhiên, khi đến hạn thanh toán, bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn, quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn xác nhận trách nhiệm thanh toán số tiền trên nên cần buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả cho ông Hoàng Tuấn Anh số tiền 562.696.502 (Năm trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm linh hai) đồng.

Đối với số tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán: Hai bên thỏa thuận thời hạn công ty cổ phần tập đoàn F phải thanh toán cho ông Hoàng Tuấn A là:

*Đợt 1: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý: 300.000.000 đồng.

*Đợt 2: Trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý: 262.696.502 đồng.

Theo thỏa thuận trên, Ngày 15/6/2022, công ty cổ phần tập đoàn F phải thanh toán trả cho bên ông Hoàng Tuấn A số tiền là 300.000.000 đồng. Ngày 15/9/2022, công ty cổ phần tập đoàn F phải thanh toán trả cho ông Hoàng Tuấn A hết số tiền còn lại là 262.696.502 đồng. Tuy nhiên, Công ty cổ phần tập đoàn F không thanh toán cho nguyên đơn theo thời hạn trên nên cần buộc Công ty cổ phần tập đoàn F thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tính từ thời gian trên. Các bên không thỏa thuận về lãi suất chậm trả khi thanh lý hợp đồng. Mức lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu là 10% trên số tiền chậm trả là mức lãi suất không vượt quá 150% lãi suất giới hạn do Ngân hàng nhà nước quy định nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày xét xử là ngày 28/6/2023 như sau:

*Đối với số tiền 300.000.000 đồng: Thời gian tính lãi chậm từ ngày 16/6/2022 đến ngày 28/6/2023 là 377 ngày. Số tiền lãi chậm trả là: $300.000.000 \text{ đồng} \times 377 \text{ ngày} \times 10 \% / \text{năm} = 31.416.100$ (Ba mươi một triệu bốn trăm mười sáu nghìn một trăm) đồng.

* Đối với số tiền 262.696.502 đồng. Thời gian tính lãi chậm từ ngày 16/9/2022 đến ngày 28/6/2023 là 285 ngày. Số tiền lãi chậm trả là: $262.696.502 \text{ đồng} \times 285 \text{ ngày} \times 10 \% / \text{năm} = 20.943.857$ (Hai mươi triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm năm mươi bảy) đồng.

Tổng cộng: tiền lãi chậm trả là 52.359.957 (Năm mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bảy) đồng

Do vậy, cần buộc bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả cho ông Hoàng Tuấn A là: $562.696.502 + 52.359.957 = 615.056.459$ (sáu trăm mười lăm triệu không trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi chín) đồng.

Kể từ ngày 28/6/2023, công ty cổ phần tập đoàn F còn phải chịu lãi chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 4 điều 466, khoản 2 điều 468 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận đơn khởi kiện không phải chịu tiền tạm ứng án phí, bị đơn không được chấp nhận đơn khởi kiện phải chịu tiền tạm ứng án phí là $20.000.000 + 4\% \times (615.056.459 - 400.000.000) = 28.602.258$ đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 409, khoản 4 điều 466, khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị Quyết 326 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Tuấn A đối với Công ty cổ phần tập đoàn F về việc đòi tiền theo Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán số: LK31 - 05/2019/F-L/HĐMB

Buộc công ty cổ phần tập đoàn F trả cho ông Hoàng Tuấn A số tiền là 562.696.502 đồng và tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 28/6/2023 là: 52.359.957 đồng. Tổng cộng: 615.056.459 (Sáu trăm mười lăm triệu không trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm năm chín) đồng.

Kể từ ngày bản án 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

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 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.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Hoàng Tuấn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.700.000 (Mười bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp 0019206 ngày 15 tháng 2 năm 2023 của chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Bị đơn công ty cổ phần tập đoàn F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.602.258 đồng.

Các đương có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Cầu Giấy;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Khanh