TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 208/2025/DS - PT.
Ngày: 27/03/2025
V/v trA chấp: Văn bản thoả thuận

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***
Bà Nguyễn Thị Tâm
Thư ký ghi biên bản phiên toà *:**Bà Nguyễn Thục A***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội *: Bà Trần Thị Ngoan – KSV*

Ngày 27 tháng 03 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 338/DSPT ngày 10/10/2024 về TrA chấp Văn bản thoả thuận .

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS – ST ngày 27/06/2024 của Toà án nhân dân Quận Hoàn Kiếm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2025/QĐXX-PT ngày 05/03/2025, Quyết định hoãn phiên toà số 152/2025/QĐHPT-PT ngày 17/03/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ***Bà Nguyễn Thị Thu A***, sinh năm 1970
Trú tại: A16 – BT5 – Khu ĐTM Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Đại diện theo uỷ quyền: Công ty Luật TNHH Bùi Hải và Cộng sự
Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Bùi Hồng Hải – Giám đốc
Người được uỷ quyền lại:- Ông Nguyễn Đặng Nhật Minh, sinh năm 1992
- Bà Trần Thị ThA Nhàn, sinh năm 1997
- Bà Nguyễn Ngọc Linh, sinh năm 1994
Địa chỉ: Tầng 10, số 92 Võ Thị Sáu, phường ThA Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Bị đơn: ***Công ty Cổ phần Bất Động Sản M***(gọi tắt Công ty)
Trụ sở: Tầng 4, Toà nhà Sun City, số 13 phố Hai Bà Trưng, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Liên Hoa - Chủ tịch HĐQT
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Doãn Thành Long, sinh năm 2002

Ông Minh, ông Long có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 28/06/2021, Bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty đã ký kết Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK "Văn Bản Thỏa Thuận" với các nội dung chính như sau:

+ Công ty giới thiệu, tư vấn cho Bà Nguyễn Thị Thu A các thông tin về bất động sản tại Dự án Công viên Đại dương Hạ Long do Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long là chủ đầu tư "Dự Án", phù hợp với thông tin bản đăng ký nguyện vọng đính kèm "Bản Đăng Ký".

+ Công ty tư vấn, hỗ trợ các thủ tục liên quan để Bà Nguyễn Thị Thu A mua bất động sản tại Dự Án phù hợp với nhu cầu, mong muốn của Bà Nguyễn Thị Thu A tại Bản Đăng Ký.

+ Công ty cam kết cung cấp đầy đủ thông tin về Dự Án cho Bà Nguyễn Thị Thu A trên cơ sở những thông tin được cung cấp và cho phép công bố bởi chủ đầu tư.

+ Để đảm bảo cho việc thực hiện các cam kết của mình tại Văn Bản Thỏa Thuận, Bà Nguyễn Thị Thu A đặt cọc cho Công ty số tiền là 100.000.000 đồng.

+ Công ty cam kết thực hiện các thủ tục cần thiết để Bà Nguyễn Thị Thu A được ký hợp đồng mua bán bất động sản với chủ đầu tư vào 30/06/2022. Trường hợp quá 180 ngày thì Bà Nguyễn Thị Thu A có quyền chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận, Công ty phải trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại.

- Bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty cùng thời điểm xác lập 02 văn bản gồm:

+ Bản Đăng Ký nguyện vọng số T83005A/SMT/ĐKNV ngày 28/6/2021, theo đó, trên cơ sở thông tin được Công ty cung cấp, Bà Nguyễn Thị Thu A đăng ký mua Bất Động Sản có ký hiệu số T083005A, loại căn 2B, tầng 30, Tòa T08, diện tích sử dụng tạm tính là 73,83 m^2 thuộc Dự Án tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với giá bán là 7.407.940.907 đồng.

+ Phụ lục số 01 ngày 28/6/2021 của Văn Bản Thỏa Thuận để điều chỉnh tổng số tiền đặt cọc Bà Nguyễn Thị Thu A phải đóng cho Công ty là 7.111.623.271 đồng với tiến độ chia thành nhiều đợt trong thời gian từ năm 2021 đến năm 2023.

- Thực hiện Văn Bản Thoả Thuận và Phụ Lục 01, Bà Nguyễn Thị Thu A đã chuyển cho Công ty tổng số tiền là **4.190.778.000 đồng** qua 07 đợt, cụ thể như sau:

+ Ngày 28/06/2021 nộp số tiền: 200.000.000 đồng

+ Ngày 07/7/2021 nộp số tiền : 498.463.000 đồng

+ Ngày 05/8/2021 nộp số tiền : 1.047.694.500 đồng

+ Ngày 15/9/2021 nộp số tiền : 698.463.000 đồng

+ Ngày 15/11/2021 nộp số tiền: 349.231.500 đồng

+ Ngày 15/3/2022 nộp số tiền : 698.463.000 đồng

+ Ngày 25/7/2022 nộp số tiền : 698.463.000 đồng

- Cho đến ngày 30/6/2022 – thời điểm Công ty cam kết để Bà Nguyễn Thị Thu A được ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng căn hộ với chủ đầu tư, Bà Nguyễn Thị Thu A vẫn chưa được Công ty cung cấp các thông tin cập nhật về Dự Án, tiến độ triển khai ký kết hợp đồng hay bất kỳ thông báo nào liên quan đến việc thực hiện các dịch vụ tại Văn Bản Thỏa Thuận.

- Trong suốt 180 ngày tiếp theo, Công ty cũng không thực hiện việc cung cấp thông tin, tư vấn, hỗ trợ để Bà Nguyễn Thị Thu A được ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ tại Dự Án. Trong khi đó, qua thông tin tìm hiểu bà Thu A được biết Dự án Công viên Đại dương Hạ Long do Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long làm chủ đầu tư chưa có xác nhận của Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Ninh về việc đủ điều kiện huy động vốn cũng như điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Đến 29/12/2022, Bà Nguyễn Thị Thu A đã trực tiếp đến Công ty để làm việc và yêu cầu chấm dứt việc thực hiện Biên Bản Thỏa Thuận do Công ty đã không thực hiện được các cam kết và Dự Án cũng không đủ điều kiện huy động vốn hay ký hợp đồng mua bán căn hộ theo nhu cầu, mong muốn của Bà Nguyễn Thị Thu A.

- Tại buổi làm việc ngày 29/12/2022, đại diện Công ty tiếp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Thu A, xin thời gian để trình lãnh đạo và sẽ phản hồi cho Bà Nguyễn Thị Thu A trong 10 ngày. Tuy nhiên đến nay Bà Nguyễn Thị Thu A vẫn chưa được Công ty giải quyết các quyền lợi theo đúng thỏa thuận.

- Ngày 03/01/2023, Công ty Luật TNHH Bùi Hải và Cộng sự - Đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Thu A trong quá trình giải quyết việc chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận với Công ty đã có Văn bản số 03/01/2023/CV-BH gửi đến Công ty để yêu cầu trao đổi, đàm phán và giải quyết các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện Văn Bản Thỏa Thuận nhưng Công ty không hợp tác giải quyết.

- Sau khi Toà án thụ lý vụ án, nguyên đơn đã khẩn trương, chủ động nhiều lần liên hệ Công ty đề nghị trao đổi, làm việc và giải quyết vụ việc. Tuy nhiên đến nay Công ty vẫn cố tình trì hoãn, viện nhiều lý do để kéo dài thời gian giải quyết các quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Nguyễn Thị Thu A theo thỏa thuận.

Hiện nay bà Thu A không có nhu cầu mua căn hộ, căn cứ điểm c khoản 1 điều 2 của Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021, bà Nguyễn Thị Thu A đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Chấm dứt Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021; Phụ lục số 01 v/v sửa đổi, bổ sung Văn bản thoả thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021 và Bản Đăng Ký nguyện vọng số T83005A/SMT/ĐKNV ngày 28/06/2021.

2. Yêu cầu Công ty hoàn trả toàn bộ số tiền bà Thu A đã thA toán cho Công ty là 4.190.778.000 đồng.

3. Yêu cầu Công ty thA toán tiền bồi thường thiệt hại tạm tính đến ngày 22/4/2024 là 1.016.039.217 đồng. Căn cứ theo khoản 2 điều 468 BLDS năm 2015 theo mức lãi suất 10%/ năm

4. Tổng số tiền Bà Nguyễn Thị Thu A yêu cầu phải hoàn trả và thA toán tạm tính đến ngày 22/4/2024 là: 5.206.817.217 đồng.

* Ngày 10/6/2024, bà Nguyễn Thị Thu A có Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung: Bản chất Phụ lục số 01 ký ngày 28/6/2021 nhằm mục đích để bị đơn huy động vốn cho việc thực hiện dự án, thu trước tiền mua/bán căn hộ số T083005A, loại căn 2B, tầng 30, Tòa T08, diện tích sử dụng tạm tính là 73,83m2 thuộc Dự án tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh với giá bán 7.407.940.907 đồng. Số tiền thể hiện tại Phụ lục 01 không phải là tiền đặt cọc để đảm bảo cho nghĩa vụ/dịch vụ được cung cấp tại Văn bản thỏa thuận mà là hoạt động huy động vốn trái pháp luật. Mặt khác, bị đơn không có quyền ký hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản của Dự án theo Bảng đăng ký cho bà Thu A nhưng vẫn nhận đặt cọc. Do đó Phụ lục số 01 vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Bà Thu A đề nghị:

1. Chấm dứt Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021 và Bản Đăng Ký nguyện vọng số T83005A/SMT/ĐKNV ngày 28/06/2021;

2. Tuyên vô hiệu đối Phụ lục số 01 về việc sửa đổi, bổ sung Văn bản thoả thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021.

3. Yêu cầu Công ty hoàn trả toàn bộ số tiền Bà Nguyễn Thị Thu A đã chuyển theo Văn Bản Thỏa Thuận và Phụ lục số 01 về việc sửa đổi, bổ sung Văn bản thoả thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021 là 4.190.778.000 đồng.

4. Yêu cầu Công ty thA toán khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Văn Bản Thỏa Thuận đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng ban đầu, lãi suất là

0.03%/ngày, tạm tính từ ngày Bà Nguyễn Thị Thu A phải nộp tiền đặt cọc cho đến ngày 29/5/2024 là 32.340.000 đồng.

5. Yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại/hoàn trả khoản lợi có thể phát sinh từ việc chiếm giữ số tiền đặt cọc theo Phụ lục số 01 từ thời điểm nhận tiền với số tiền cụ thể tạm tính đến ngày 29/5/2024 là 629.001.769 đồng.

**** Bị đơn do ông Doãn Thành Long là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 28/06/2021, bà Nguyễn Thị Thu A có nguyện vọng tìm mua bất động sản tại Dự án Công viên Đại dương Hạ Long "Sun Marina Town" tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ("Dự Án"). Theo đó, bà Thu A đã có Bản đăng ký nguyện vọng số T083005A/SMT/ĐKNV tìm mua bất động sản với diện tích tạm tính là 73,83 m2 với giá bán dự kiến là 7.407.940.907 đồng tại Dự Án.

Cùng ngày, với chức năng là đơn vị tư vấn, môi giới và khảo sát nhu cầu thực tế mua bất động sản tại Dự Án, Công ty đã giao kết Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK cùng các Phụ lục, văn bản đính kèm khác ("Văn Bản Thỏa Thuận") với bà Thu A về việc Công ty sẽ tư vấn, tìm kiếm bất động sản phù hợp với thông tin nguyện vọng của bà Thu A tại Bản Đăng Ký Nguyện Vọng với mức phí dịch vụ là 200.000.000 đồng. Căn cứ trên Văn Bản Thỏa Thuận, bà Thu A sẽ phải nộp khoản tiền bảo đảm thực hiện cam kết và chứng minh năng lực tài chính của mình theo tiến độ hai bên đã thống nhất ("Tiền Đặt Cọc")(chi tiết tại Phụ lục số 01 Văn Bản Thỏa Thuận).

Công ty cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không căn cứ, cụ thể :

Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 3 Văn Bản Thỏa Thuận: *"Trường hợp Bên A không thể tìm mua Bất Động Sản cho Bên B theo nguyện vọng đã đăng ký và Bên B đã thA toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ tài chính cho Bên A theo đúng quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận này thì Bên A sẽ gửi thông báo cho Bên B. Khi đó, Văn Bản Thỏa Thuận này sẽ chấm dứt vào ngày được nêu trong thông báo của Bên A và Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã nhận tính đến ngày chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận cùng với một khoản bồi thường tương ứng với số tiền được tính theo lãi suất bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền đặt cọc Bên B đã nộp cho Bên A tại từng thời điểm theo tiến độ thA toán quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận tính từ ngày Bắt Đầu Tính Lãi như quy định chi tiết tại (i) điểm c khoản 1 Điều 2 cho đến ngày chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận được nêu trong thông báo của Bên A."*

Ngoài ra, theo quy định tại điểm 1.1 Điều 1 Phụ lục số 01 Văn Bản Thỏa Thuận, việc thA toán Tiền Đặt Cọc bổ sung sẽ được nguyên đơn thực hiện theo tiến độ cụ thể.

Trong đó, đợt thA toán lần 7 được quy định "không chậm hơn ngày 15/07/2022". Thực tế, bà Nguyễn Thị Thu A đã thA toán 698.463.000 đồng (số tiền lần 7) vào ngày 25/07/2022, tức là đã muộn hơn so với quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận 10 (mười) ngày (ngày đến hạn: 15/07/2022).

Theo điểm c khoản 1 điều 2 của văn bản thỏa thuận: *" nếu trong thời gian 180 ngày kể từ thời gian ký hợp đồng giao dịch dự kiến với điều kiện bên B thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ chính theo Văn bản thỏa thuận……. (i) Đơn phương chấm dứt văn bản thỏa thuận này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho bên A trong vòng 07 ngày kể từ thời điểm phát sinh quyền chấm dứt ...."*. Ở đây bị đơn chưa nhận được bất ký văn bản nào liên quan đến thông báo chấm dứt thỏa thuận từ phía nguyên đơn theo quy định tại văn bản thỏa thuận.

Từ những phân tích trên bị đơn có ý kiến: Nguyên đơn chưa có đủ cơ sở yêu cầu đơn phương chấm dứt văn bản thỏa thuận và văn bản thỏa thuận đã được ký kết vẫn đang có hiệu lực

Hiện nay bị đơn chưa tìm được căn hộ cho bà Thu A có nguyện vọng mua theo đúng nội dung Bản đăng ký nguyện vọng số T083005A/SMT/ ĐKNV ngày 28/6/2021 và văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK đã ký ngày 28/6/2021 giữa các bên. Nếu bên nguyên đơn vẫn đề nghị chấm dứt Văn bản thỏa thuận bị đơn không đồng ý với các lý do bị đơn đã đưa ra ở trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Đại diện nguyên đơn có ý kiến đề nghị:

1. Chấm dứt Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021. Yêu cầu Công ty hoàn trả số tiền đặt cọc Bà Nguyễn Thị Thu A đã chuyển theo Văn Bản Thỏa Thuận là 100.000.000 đồng và khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Văn Bản Thỏa Thuận đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, lãi suất là 0.03%/ngày, tạm tính từ ngày Bà Nguyễn Thị Thu A phải nộp tiền đặt cọc (28/06/2021) cho đến ngày xét xử sơ thẩm 26/6/2024 là 32.820.000 đồng.

2. Tuyên vô hiệu đối Phụ lục số 01 về việc sửa đổi, bổ sung Văn bản thoả thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021. Yêu cầu hoàn trả toàn bộ số tiền Bà Nguyễn Thị Thu A đã chuyển theo Phụ lục số 01 về việc sửa đổi, bổ sung Văn bản thoả thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021 là 4.090.778.000 đồng và bồi thường thiệt hại/ hoàn trả khoản lợi đáng lẽ bà Nguyễn Thị Thu A được hưởng đối với số tiền đặt cọc theo Phụ lục số 01 từ thời điểm bị đơn nhận tiền với số tiền cụ thể tạm tính đến ngày

26/6/2024 là 648.213.174 đồng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình tại thời điểm bà Thu A chuyển tiền đặt cọc cho Công ty M*(lãi suất trung bình theo Ngân hàng Nhà nước công bố trên website https://www.sbv.gov.vn/)*

* Bị đơn có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Xem xét việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu bổ sung của nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố thỏa thuận đặt cọc tại phụ lục của Văn bản thỏa thuận số 01 vô hiệu và giải quyết hậu quả của thỏa thuận vô hiệu liên quan đến khoản tiền bồi thường thiệt hại. Quan điểm của bị đơn đây là yêu cầu mới cần phải xem xét thụ lý và giải quyết theo thủ tục chung.

+ Đề nghị bổ sung Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long (là chủ đầu tư có bất động sản mà bà Thu A đăng ký mua) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc người làm chứng vì Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long đồng ý để Công ty giới thiệu khách hàng mua bất động sản của Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long nên trường hợp Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long không có bất động sản theo bản đăng ký của khách hàng dẫn đến Công ty không thực hiện được Văn bản thỏa thuận với khách hàng là ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên.

+ Việc giao kết Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/06/2021 và phụ lục số 01 là thỏa thuận giữa Công ty và bà Nguyễn Thị Thu A trên cơ sở tự nguyện của hai bên. Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long không tham gia. Công ty Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long không yêu cầu hay ủy quyền cho Công ty nhận tiền đặt cọc của khách hàng và Công ty không phải là bên có bất động sản chuyển nhượng.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS – ST ngày 27/06/2024 của Toà án nhân dân Quận Hoàn Kiếm đã quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu A đối với bị đơn là Công ty CP Bất động sản Mặt Trời 2.

[1.1]. Chấm dứt Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021 giữa Công ty CP Bất động sản Mvới bà Nguyễn Thị Thu A.

Buộc Công ty CP Bất động sản Mphải trả lại cho bà Thu A số tiền 132.820.000 đồng(một trăm ba mươi hai triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng). Trong đó: Số tiền đã đặt cọc (tiền gốc): 100.000.000 đồng; Tiền lãi theo lãi suất 0.03%/ngày tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/6/2024 là 32.820.000 đồng.

Ngoài số tiền gốc và lãi là 132.820.000 đồng Công ty CP Bất động sản Mphải thA toán cho bà Nguyễn Thị Thu A tính đến ngày 26/6/2024 nêu trên, kể từ ngày 27/6/2024 cho đến khi thA toán xong Công ty CP Bất động sản Mcòn phải thA toán cho bà Thu A số tiền lãi của số tiền gốc còn lại chưa thA toán theo lãi suất 0,03%/ngày cho đến khi thA toán xong

[1.2]. Tuyên bố: Thỏa thuận về việc đặt cọc bổ sung quy định tại phụ lục số 01 ngày 28/6/2021 về việc sửa đổi bổ sung Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021 giữa Công ty CP Bất động sản Mvà bà Nguyễn Thị Thu A bị vô hiệu;

Công ty CP Bất động sản Mphải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu A số tiền 4.090.778.000 đồng.

Công ty CP Bất động sản Mcó nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Thu A số tiền 324.106.587 đồng.

Tổng số tiền Công ty Mphải thA toán cho bà Thu A do Thỏa thuận về việc đặt cọc bổ sung quy định tại phụ lục số 01 ngày 28/6/2021bị vô hiệu là: 4.414.884.587 đồng (Bốn tỷ, bốn trăm mười bốn triệu, tám trăm tám mươi bốn nghìn, năm trăm tám mươi bày đồng.)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Thu A đối với khoản tiền Công ty CP Bất động sản Mphải trả cho bà Thu A là 4.414.884.587 đồng cho đến khi thi hành án xong, Công ty CP Bất động sản Mcòn phải chịu 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 2015.

[2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị bồi thường thiệt hại do Thỏa thuận về việc đặt cọc bổ sung quy định tại phụ lục số 01 ngày 28/6/2021 bị vô hiệu vượt quá số tiền 324.106.587 đồng.

[3]. 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 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 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.

[4]. Về án phí:

+ Công ty CP Bất động sản M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 112.547.705 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thu A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.205.329 đồng được trừ vào số tiền 56.287.000 đồng bà Nguyễn Thị Thu A đã nộp tiền tạm ứng án phí theo

biên lai số 0052730 ngày 26/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Trả lại bà Thu A số tiền 40.081.671 đồng

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Bà Nguyễn Thị Thu A kháng cáo 1 phần bản án, Công ty kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty thống nhất trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty đã thống nhất thoả thuận và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung sau: Các bên đồng ý Văn bản thoả thuận và các Phụ lục đang có hiệu lực pháp luật, tuy nhiên do tiến độ Dự án bị chậm trễ so với kế hoạch và kỳ vọng của các bên nên Bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty thống nhất đề nghị Tuyên bố Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021 và Phụ lục số 01 thoả thuận sửa đổi Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021 chấm dứt do Dự án chậm tiến độ dẫn đến việc khách hàng chưa được ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư.

- Công ty sẽ thA toán cho bà Nguyễn Thị Thu A các khoản tiền sau:

+ Tiền đặt cọc theo Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021 là 100.000.000đồng và tiền đặt cọc bổ sung 4.090.778.000 đồng. Tổng 4.190.778.000 đồng

+ Tiền lãi theo Bản án sơ thẩm là 681.033.174 đồng.

Tổng nghĩa vụ tính đến ngày 27/6/2024 là 4.871.811.174 đồng.

+ Công ty tiếp tục trả lãi trên số tiền phải thA toán đến khi trả xong toàn bộ số tiền với lãi suất 10%/năm.

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 Bà Nguyễn Thị Thu A, Công ty trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Tại phiên toà phúc thẩm Bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, thấy rằng sự thoả thuận của hai bên là tự nguyện và phù hợp pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 300, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thoả thuận của các bên đương sự.

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 trA luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

*** Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Thu A, Công ty trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Bà Nguyễn Thị Thu A khởi kiện yêu cầu Công ty phải thực hiện nghĩa vụ theo Văn bản thoả thuận, do vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là TrA chấp Hợp đồng dân sự theo 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 Hoàn Kiếm do vậy Tòa án nhân dân Quận Hoàn Kiếm 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.

*** Về nội dung vụ án**:

1/ Về Văn bản thỏa thuận số : T083005A/SMT/NK và Phụ lục số 01 thoả thuận sửa đổi Văn bản thỏa thuận số : T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021.

Ngày 28/6/2021, Công ty (Bên cung cấp dịch vụ) do bà Hà Thị ThA Huyền giám đốc đại diện và bà Nguyễn Thị Thu A (bên được cung cấp dịch vụ) đã giao kết Văn bản thỏa thuận số : T083005A/SMT/NK và Phụ lục số 01 thoả thuận sửa đổi Văn bản thỏa thuận số : T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021với nội dung:

" *Phạm vi dịch vụ: Bên A đồng ý cung cấp cho Bên B các dịch vụ sau:*

+ Giới thiệu và tư vấn cho Bên B các thông tin về bất động sản tại dự án phù hợp với thông tin của Bản đăng ký nguyện vọng đính kèm Văn bản thoả thuận này.

+ Tư vấn, hỗ trợ các thủ tục liên quan để Bên B mua Bất động sản tại dự án phù hợp với nhu cầu và mong muốn của Bên B tại Bản đăng ký.

- Phí dịch vụ: Bên B đồng ý trả cho Bên A mức phí cho toàn bộ dịch vụ quy định tại khoản 1 điều này là 200.000.000 đồng."

" *Điều 1 : Đặt cọc bổ sung: Ngoài số tiền đặt cọc nêu tại khoản 1 điều 3 của Văn bản thoả thuận, Bên B đồng ý tự nguyện đặt cọc bổ sung cho Bên A số tiền 7.011.623.271 đồng.*"

Thấy rằng, hai bên ký Văn bản thỏa thuận số : T083005A/SMT/NK và Phụ lục số 01 thoả thuận sửa đổi Văn bản thỏa thuận số : T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021 trên

cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của các Thỏa thuận không trái quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực và có hiệu lực đến nay.

Tại phiên toà phúc thẩm Bà Nguyễn Thị Thu A, Công ty thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, xét thấy sự thoả thuận của Bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty là tự nguyện và phù hợp pháp luật, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ điều 300, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thoả thuận của các bên đương sự.

- Về án phí : Bà Nguyễn Thị Thu A, 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 Điều 116, 351, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ điều 147, 148, điều 300, khoản 2 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: Chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Thu A, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Mặt Trời 2.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS – ST ngày 27/06/2024 của Toà án nhân dân Quận Hoàn Kiếm và quyết định như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu A đối với Công ty cổ phần Bất động sản Mặt Trời 2.

- Ghi nhận sự thoả thuận của bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty cổ phần Bất động sản Mvề việc hai bên chấm dứt Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK và Phụ lục số 01 thoả thuận sửa đổi Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021 do Dự án chậm tiến độ dẫn đến việc bà Nguyễn Thị Thu A chưa được ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư.

- Công ty cổ phần Bất động sản Mphải thA toán cho bà Nguyễn Thị Thu A tổng số tiền tính đến ngày 27/6/2024 là 4.871.811.174 đồng gồm các khoản tiền sau:

+ Tiền đặt cọc theo Văn bản thỏa thuận số T083005A/SMT/NK ngày 28/6/2021 là 100.000.000đồng và tiền đặt cọc bổ sung 4.090.778.000 đồng.

+ Tiền lãi là 681.033.174 đồng.

- Ghi nhận sự thoả thuận của bà Nguyễn Thị Thu A và Công ty cổ phần Bất động sản Mvề việc kể từ ngày 28/6/2024 thì Công ty cổ phần Bất động sản Mtiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền chưa thA toán với lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thA toán.

- Về án phí:

+ Công ty cổ phần Bất động sản Mphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.871.811 đồng và 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng nộp tại biên lai số 6594 ngày 09/07/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hoàn Kiếm, Còn phải nộp 112.871.811 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thu A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng nộp tại biên lai số 6597 ngày 12/07/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hoàn Kiếm. Trả lại Bà Nguyễn Thị Thu A số tiền 56.287.000 đồng theo biên lai số 52730 ngày 26/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, 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 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 27/03/2025.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

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