

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NAM TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 134/2024/DS-ST

Ngày: 25/7/2023

V/v: Tranh chấp phát sinh
từ Hợp đồng dịch vụ đặt
mua bất động sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Lập

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Quốc Sơn
2. Ông Nguyễn Việt Chiến

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Tâm - Thư ký
Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm không tham gia
phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ
Liêm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số:
85/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2024 về việc: *Tranh chấp phát sinh
từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản* theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử số 132/2024/QĐXX-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn
phiên tòa số 147/2024/QĐST-DS ngày 28/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đàm Văn Đ, sinh năm 1987. Đăng ký HKTT và
cư trú: Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh V.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần K. Địa chỉ trụ sở: Tầng x, Tòa nhà S,
phường M, quận N, thành phố H. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T,
chức vụ: Tổng giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Thành V, bà
Nguyễn Thị Thanh H, Vũ Nghi L, Cao Thị Ngọc M, bà Nguyễn Kiều O.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Tuyết Thanh H, sinh năm 1990. Đăng ký HKTT và cư trú:
Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh V. *Có mặt*

2. Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S. Địa chỉ trụ sở: Tầng x, Toà
nhà S, phường M, quận N, thành phố H. Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn
T, chức vụ: Tổng giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Hữu T, bà Thiều
Thị H. *Có mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/9/2023 và các lời khai tiếp theo trong
quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đàm Văn Đ trình bày:**

Do có sự giới thiệu và tìm hiểu, ngày 24 và ngày 25/10/2022, tôi có ký kết hợp đồng dịch vụ đặt mua 04 lô đất với CÔNG TY CỔ PHẦN K. Cụ thể:

+ Ngày 24/10/2022 tôi có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00050897 ngày 24/10/2022 theo đó tôi đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung tôi đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-24.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S, địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H. Theo mã hợp đồng CSFH00050897.

+ Ngày 24/10/2022 tôi có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00050739 ngày 24/10/2022 theo đó tôi đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung tôi đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-18.VP-10 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S, địa chỉ khu đô thị C, quận T, thành phố H. Theo mã hợp đồng CSFH00050739.

+ Ngày 25/10/2022 tôi có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00051744 ngày 25/10/2022 theo đó tôi đã chuyển cho công ty số tiền là 50.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 80885588 Ngân hàng TMCP Kiên Long chi nhánh Phạm Hùng, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung tôi đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-23.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S, địa chỉ khu đô thị C, quận T, thành phố H.

+ Ngày 25/10/2022, tôi có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00051736 ngày 25/10/2022 theo đó tôi đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản là CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung tôi đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T4-30.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S, địa chỉ khu đô thị C, quận T, thành phố H.

Sau đó tôi đã thực hiện theo đúng thỏa thuận. Còn CÔNG TY CỔ PHẦN K không thực hiện theo đúng thỏa thuận, tôi và nhiều nhà đầu tư khác ở tỉnh V đã đến công ty tìm hiểu và được nhân viên trả lời do tình hình đất đai

không có giao dịch giá bất động sản giảm mạnh nên công ty chưa thực hiện theo thoả thuận và chỉ xin khẩn.

Từ tháng 11 năm 2022 đến nay đã gần 01 năm nhưng công ty vẫn có tình trốn tránh. Nay thời hạn đã quá lâu. Tiền tôi đầu tư là tiền đi vay.

Vì vậy tôi đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam từ Liêm giải quyết: Buộc Công ty Cổ phần K phải trả số tiền gốc: 640.000.000 đồng và tiền lợi ích được hưởng tính đến ngày xét xử.

Đề nghị Toà án nhân dân quận N đưa Công ty cổ phần Tập đoàn S vào tham gia tư cách với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo các Thư bảo lãnh mà Công ty đã ký.

Ngoài ra tôi không yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Công ty Cổ phần K trình bày:

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Toà án và tại các buổi làm việc trước đây, cụ thể:

Năm 2022, Công ty Cổ phần K và ông Đàm Văn Đ có thoả thuận ký kết các hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với các nội dung cơ bản như sau:

- Mục đích: Ông Đàm Văn Đ chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền của Công ty Cổ phần K nhằm mục đích để ông Đàm Văn Đ có thể đặt mua/thuê bất động sản của dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên tại hợp đồng.

- Để bảo đảm cho việc (i) thực hiện các cam kết, nghĩa vụ của ông Đàm Văn Đ tại hợp đồng và (ii) chứng minh năng lực tài chính của ông Đàm Văn Đ khi Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản, ông Đàm Văn Đ đồng ý đặt cọc cho Công ty Cổ phần K một khoản tiền gọi là Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua.

- Trường hợp kết thúc thời hạn bảo đảm đặt mua mà ông Đàm Văn Đ không nhận được thông báo về việc ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng; hoặc đã nhận được thông báo nhưng không đồng ý giao kết hợp đồng giao dịch bất động sản với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng, thì hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản sẽ chấm dứt kể từ thời điểm kết thúc thời hạn. Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua cùng toàn bộ lợi ích còn lại mà ông Đàm Văn Đ được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản sẽ được Công ty Cổ phần K hoàn lại cho ông Đàm Văn Đ vào ngày hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản chấm dứt.

Thực hiện các hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản đã ký kết, Công ty Cổ phần K đã nhận các Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua của ông Đàm Văn Đ.

Giá trị của các Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua và thời hạn bảo đảm đặt mua cụ thể như sau:

TT	Số Hợp đồng	Ngày xác lập giao dịch	Ngày kết thúc thời hạn bảo đảm đặt mua	Giá trị Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua ban đầu (VND)	Lợi ích cố định theo Hợp đồng (%/năm)	Giá trị Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua còn lại (VND)
1	CSFH00051744	25/10/2022	25/11/2022	50.000.000	7,9	40.000.000
2	CSFH00051736	25/10/2022	25/11/2022	200.000.000	7,9	200.000.000
3	CSFH00050897	24/10/2022	24/11/2022	200.000.000	7,9	200.000.000
4	CSFH00050739	24/10/2022	24/11/2022	200.000.000	7,9	200.000.000
TỔNG CỘNG				650.000.000		640.000.000

Tuy nhiên, trong giai đoạn từ Quý IV năm 2022 đến nay, do sự suy thoái chung của nền kinh tế toàn cầu, thị trường bất động sản trong nước đóng băng, chính sách siết chặt tín dụng của các ngân hàng ... đã khiến cho các công ty bất động sản gặp rất nhiều khó khăn (không chỉ riêng Công ty Cổ phần K và các Chủ đầu tư dự án bất động sản, đại lý môi giới bất động sản mà Công ty Cổ phần K có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của Công ty Cổ phần K.

Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị các Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua và lợi ích cố định còn lại theo các hợp đồng đã ký kết, Công ty Cổ phần K chưa có khả năng thanh toán ngay cho ông Đàm Văn Đ theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, Công ty Cổ phần K đã nhiều lần trao đổi với ông Đàm Văn Đ để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, Công ty Cổ phần K cũng đã hết sức nỗ lực tìm kiếm các giải pháp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng. Cụ thể, trong thời gian vừa qua, chúng tôi đã đề xuất khách hàng cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau:

(1) Gia hạn thời gian thực hiện các hợp đồng thêm 24 tháng để Công ty Cổ phần K có thể thu xếp nguồn tiền hợp lý chi trả, đồng thời khách hàng sẽ được nhận thêm một khoản lợi ích bổ sung theo thỏa thuận của các bên.

(2) Chuyển đổi giá trị các Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua sang thành khoản thanh toán các bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và ký kết Hợp đồng mua bán/Văn bản nhận chuyển nhượng với Chủ đầu tư/ Bên chuyển nhượng tại các dự án như:

Sunshine Green Iconic, Sunshine Golden River, Sunshine Sky City, Sunshine Diamond River, Sunshine Capital Tây Thăng Long, Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace.

Bị đơn xác nhận đã ký các Hợp đồng như trên và số tiền nợ gốc còn nợ là: 640.000.000 đồng.

Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn và Công ty Cổ phần K vẫn chưa đạt được sự đồng thuận. Chúng tôi vẫn rất nỗ lực và thiện chí mong muốn thương lượng, hòa giải để tìm được tiếng nói chung với Nguyên đơn trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả hai bên.

Công ty Cổ phần K kính mong Quý Tòa tiếp tục xem xét, tạo điều kiện cho các bên được thương lượng, trao đổi về các phương án giải quyết vụ việc trên tinh thần thiện chí, chia sẻ và hỗ trợ cho Công ty Cổ phần K có thêm thời gian thu hồi các khoản đầu tư và các nguồn thu khác, để sớm có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với ông Đàm Văn Đ.

Tại biên bản hòa giải ngày 13/6/2024, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine trình bày:

Ngày 30/05/2024, đại diện của SSGD đã được sao chụp hồ sơ tài liệu vụ việc. Ghi nhận tại thời điểm sao chụp, hồ sơ chưa có (i) Thư bảo lãnh của SSGD trong hồ sơ khởi kiện; (ii) Yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn Đ với SSGD, và bất kỳ tài liệu nào khác liên quan đến yêu cầu của ông Đàm Văn Đ tới SSGD.

Tuy vậy, đại diện của SSGD đã thực hiện việc rà soát nội bộ và ghi nhận, ông Đàm Văn Đ chưa gửi cho SSGD bản sao có đóng dấu treo thư bảo lãnh của SSGD - tài liệu phải có trong thư bảo lãnh để làm cơ sở xác định người được bảo lãnh, cùng bất kỳ yêu cầu thực hiện bảo lãnh từ phía ông Đàm Văn Đ.

Do vậy, SSGD chưa có cơ sở để xác định nghĩa vụ bảo lãnh của SSGD đối với ông Đàm Văn Đ. Vì vậy SSGD không đồng ý việc đề nghị của nguyên đơn về việc SSGD phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Tuyết Thanh H trình bày:

Tôi là vợ anh Đàm Văn Đ, sinh năm 1987. Đăng ký HKTT và cư trú: Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh V. Hiện anh Đ đang khởi kiện Công ty Cổ phần K về việc tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản.

Anh Đàm Văn Đ có ký các Hợp đồng theo đơn khởi kiện, cụ thể

+ Ngày 24/10/2022 anh Đ có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số

CSFH00050897 ngày 24/10/2022 theo đó đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-24.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S. địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H. Theo mã hợp đồng CSFH00050897.

+ Ngày 24/10/2022 anh Đ có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00050739 ngày 24/10/2022 theo đó anh Đ đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-18.VP-10 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S. địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H. Theo mã hợp đồng CSFH00050739.

+ Ngày 25/10/2022 anh Đ có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00051744 ngày 25/10/2022 theo đó đã chuyển cho công ty số tiền là 50.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 80885588 Ngân hàng TMCP Kiên Long chi nhánh Phạm Hùng, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-23.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S. địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H.

+ Ngày 25/10/2022, anh Đ có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00051736 ngày 25/10/2022 theo đó đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản là CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T4-30.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S. địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H.

Sau đó đã thực hiện theo đúng thỏa thuận. Còn CÔNG TY CỔ PHẦN K không thực hiện theo đúng thỏa thuận, anh Đ và nhiều nhà đầu tư khác ở tỉnh V đã đến công ty tìm hiểu và được nhân viên trả lời do tình hình đất đai không có giao dịch giá bất động sản giảm mạnh nên công ty chưa thực hiện theo thỏa thuận và chỉ xin khát.

Từ tháng 11 năm 2022 đến nay đã gần 01 năm nhưng công ty vẫn có tình trốn tránh.

Toàn bộ số tiền anh Đ đầu tư đi vay ký Hợp đồng là tiền chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng tôi.

Vì vậy tôi đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam từ Liêm giải quyết: Buộc Công ty Cổ phần K phải trả cho vợ chồng tôi tổng số tiền là **640.000.000**

đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lợi ích được hưởng tính đến ngày xét xử.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án tôi không cung cấp được Thư bảo lãnh bản gốc vì vậy tôi xin rút yêu cầu bảo lãnh đối với Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine. Buộc Công ty Cổ phần K phải trả số tiền gốc: 640.000.000 đồng và tiền lợi ích được hưởng tính đến ngày xét xử, cụ thể:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn xác định đã ký các Hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Bị đơn xác định số tiền gốc còn nợ nguyên đơn là: 640.000.000 đồng và lợi ích bị đơn tính đến ngày xét xử là:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Tuyết Thanh H trình bày: Tôi giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây và thống nhất ý kiến với chồng tôi là anh Đàm Văn Đ.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn S trình bày:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thẩm quyền: Ngày 17/9/2023, Nguyên đơn là ông Đàm Văn Đ khởi kiện đối với bị đơn là Công ty Cổ phần K. Công ty Cổ phần K có địa chỉ trụ sở tại: Tầng x, Tòa nhà S, phường M, quận N, thành phố H. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền giải quyết theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là ông Đàm Văn Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn là Công ty Cổ phần K phải thanh toán các khoản tiền gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản hai bên đã ký kết. Đây là “*Tranh chấp về dân sự*” theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo của Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều chấp hành đúng nghĩa vụ tố tụng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

Ngày 24 và ngày 25/10/2022, ông Đàm Văn Đ có ký kết các hợp đồng dịch vụ đặt mua 04 lô đất với CÔNG TY CỔ PHẦN K. Cụ thể:

+ Ngày 24/10/2022, ông Đ có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh c hợp đồng số CSFH00050897 ngày 24/10/2022 theo đó ông đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung tôi đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-24.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S. địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H. Theo mã hợp đồng CSFH00050897.

+ Ngày 24/10/2022, ông Đ có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00050739 ngày 24/10/2022 theo đó ông Đ đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung tôi đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-18.VP-10 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S. địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H. Theo mã hợp đồng CSFH00050739.

+ Ngày 25/10/2022, ông Đ có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00051744 ngày 25/10/2022 theo đó ông Đ đã chuyển cho công ty số tiền là 50.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 80885588 Ngân hàng TMCP Kiên Long chi nhánh Phạm Hùng, chủ tài khoản CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung tôi đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T5-23.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S. địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H.

+ Ngày 25/10/2022, ông Đ có ký kết hợp đồng điện tử với CÔNG TY CỔ PHẦN K chi nhánh đặt Tại thành phố V, tỉnh V hợp đồng số CSFH00051736 ngày 25/10/2022 theo đó ông Đ đã chuyển cho công ty số tiền là 200.000.000 đồng từ số tài khoản 19032675025010 Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam chủ tài khoản là Đàm Văn Đ đến tài khoản 41705913 Ngân hàng TMCP Kiên Long, chủ tài khoản là CÔNG TY CỔ PHẦN K. Nội dung tôi đặt mua căn hộ/lô đất ký hiệu: T4-30.VP-02 diện tích sử dụng 36,6m². Thuộc dự án S. địa chỉ: khu đô thị C, quận T, thành phố H.

Xét 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản: Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00050897 ngày 24/10/2022, Giấy chứng nhận số CSFH00050897 ngày 24/10/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00050739 ngày 24/10/2022, Giấy chứng nhận số CSFH00050739 ngày

Hội đồng xét xử thấy: Các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản mà ông Đàm Văn Đ đã ký kết với Công ty cổ phần K được kí kết bởi người có thẩm quyền kí kết, nội dung và hình thức của các thỏa thuận đúng quy định của pháp luật. Các bên đương sự kí kết các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản đã nêu trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự. Đối chiếu với nội dung của các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản cũng như quá trình thực hiện hợp đồng thấy: Công ty cổ phần K đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đã kí kết giữa hai bên, vì vậy ông Đ khởi kiện yêu cầu chấm dứt các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản đã ký với Công ty cổ phần K và Công ty cổ phần K thanh toán cho ông Đ tổng số tiền gốc của các Hợp đồng đã kí là 640.000.000 đồng và các lợi ích mà ông Đ được hưởng theo thỏa thuận các Hợp đồng đã kí giữa hai bên là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lợi ích bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 25/7/2024 (ngày xét xử) là:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đàm Văn Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển S thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với các Hợp đồng đã ký giữa ông Đàm Văn Đ và Công ty Cổ phần K. Vì vậy, Tòa không xem xét giải quyết yêu cầu của ông Đàm Văn Đ đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển S.

[5] Về án phí và quyền kháng cáo: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Căn cứ Điều 280; Điều 357; Điều 513; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn Đ đối với Công ty Cổ phần K.

2. Buộc Công ty Cổ phần K phải hoàn trả cho ông Đàm Văn Đ số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25/7/2024 (ngày xét xử), cụ thể như sau:

- Tổng tiền gốc theo các Hợp đồng đã ký: 640.000.000 đồng (**Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi triệu đồng**)

- Tổng số tiền lợi ích tính đến ngày 25/7/2024: **đồng (Bằng chữ:)**

Tổng cộng là: **đồng (Bằng chữ:)**

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả đối với số tiền chưa thi hành xong theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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

3. Về án phí: Bị đơn là Công ty Cổ phần K phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm số tiền là:.....S Hoàn trả cho nguyên đơn là ông Đàm Văn Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm dân sự đã nộp là: 15.000.000 đồng (**Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng**) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Ký hiệu: BLTU/23 số 0009544 ngày 09/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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 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.

Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được thông báo tập hợp để kháng cáo.

Nơi nhận :

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKS Q. Nam Từ Liêm, VKS Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Trung Lập