

Bản án số: 710/2024/DS-PT

Ngày: 05/12/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Thư ký

Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị
Phương Lan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 443/2024/TLPT-DS ngày 01/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2024/QĐ-PT ngày 06/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 500/2024/QĐPT-HPT ngày 27/11/2024 giữa các đương sự sau:

1. Nguyên đơn:

- Bà Vũ Thị Thùy L, sinh năm 1984.

Địa chỉ: A, Rừng C, Khu đô thị E, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

- Bà Trần Phương L1, sinh năm 2001.

Địa chỉ P081906, P, Khu đô thị T, số B, ngõ A L, phường M, quận H, Thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1983.

Địa chỉ: A, Rừng C, Khu đô thị E, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P: Bà Doãn Thị Thu C, sinh năm 1978; Địa chỉ liên hệ: Số F, ngõ D, L, phường X, quận T, Thành phố Hà Nội (Theo Giấy uỷ quyền của ông Nguyễn Hoàng P, bà Trần Phương L1, bà Vũ Thị Thùy L, đề ngày 09/02/2023 chứng nhận tại Văn phòng C2, Thành phố Hà Nội).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần K1 (Tên viết tắt là K1);

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Ngọc D - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị L2, Ông Nguyễn Văn K,

ông Phạm Đình L3, Chức vụ: Cán bộ pháp chế của Công ty cổ phần K1 (Theo Văn bản uỷ quyền số: 02/2023/GUQ – NSS ngày 04/7/2023 của Công ty cổ phần K1).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Q;

Địa chỉ trụ sở: Tầng I nhà S, số A P, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Ngô Quỳnh A – chức vụ: Giám đốc pháp chế của Công ty cổ phần Q (Theo Văn bản uỷ quyền số: 01/2024/GUQ-S-SERVICE ngày 09/01/2024 của Công ty cổ phần Q).

Do có kháng cáo của Công ty cổ phần K1 ở S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thùy L: Ngày 09/7/2020, bà Vũ Thị Thùy L và Công ty cổ phần K1 (*Tên viết tắt là: K1*) ký kết Hợp đồng bảo đảm số: G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ về việc mua bán diện tích thương mại khối để tại dự án SUNSHINE GARDEN đối với Lô T thuộc Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư A của SUNSHINE HOUSING. Số tiền bà L nộp cho SUNSHINE HOUSING là: 3.735.489.608 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, K1 đã vi phạm nghĩa vụ cam kết đối với bà Vũ Thị Thùy L trong việc thu xếp ký kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với Chủ đầu tư theo khoản 2.6 Điều 2 Hợp đồng bảo đảm (12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng bảo đảm là ngày 09/7/2021) và Dự án đang có vấn đề về pháp lý. Ngày 29/3/2022, bà Vũ Thị Thùy L khởi kiện SUNSHINE HOUSING đến Trung tâm T4 (V) liên quan đến tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng bảo đảm nêu trên. Trong quá trình tố tụng tại Trọng tài, hai bên đã thỏa thuận và thống nhất bà L rút đơn khởi kiện tại V. Ngày 13/10/2022, Người đại diện theo uỷ quyền của bà L gửi Đơn đề nghị rút đơn khởi kiện đến V. Ngày 18/10/2022, Hội đồng trọng tài đã ban hành Quyết định số: 1668/VIAC về việc Đình chỉ giải quyết vụ tranh chấp số: 18/22 giữa và Vũ Thị Thùy L với K1. Sau đó, các bên đã đàm phán, thỏa thuận và thống nhất thanh lý Hợp đồng bảo đảm nêu trên. Ngày 11/10/2022, bà L và K1 đã ký Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm số: G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ ngày 09/7/2020 ký giữa: Bà Vũ Thị Thùy L với SUNSHINE HOUSING. Theo đó, hai bên thống nhất SUNSHINE HOUSING có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị Thùy L số tiền bảo đảm là: 3.185.026.272 đồng sau khi đã trừ đi các khoản khấu trừ, các chi phí hợp lý. Điều kiện để SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả số tiền nêu trên cho bà Vũ Thị Thùy L theo khoản 1.4 Điều 1 Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Khoản 1.4 Điều 1 Văn bản thỏa thuận của căn G1S05. Bà L đã bàn giao Lô thương mại G1S05 và Biên bản thanh lý Lô thương mại G1S05 cho đại diện SUNSHINE HOUSING. Như vậy, bà Vũ Thị Thùy L đã đáp ứng đầy đủ điều kiện theo thỏa thuận các bên để SUNSHINE HOUSING hoàn trả tiền từ thời điểm ngày 18/11/2022. Tuy nhiên đến nay, SUNSHINE HOUSING vẫn chưa hoàn trả tiền cho bà Vũ Thị Thùy L mặc dù bà L đã nhiều lần làm việc với đại diện SUNSHINE HOUSING phân công giải quyết

hồ sơ. SUNSHINE HOUSING luôn tìm lý do để không chịu trả lại tiền cho bà L, gây thiệt hại lớn về kinh tế cho bà Vũ Thị Thùy L. Thời điểm chậm trả được tính từ ngày 18/12/2022, theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 2.1 Điều 2 các Văn bản thỏa thuận: “*Trường hợp Bên A chậm trả Khoản Hoàn Trả so với thời hạn quy định tại Điều 1.5 Thỏa Thuận này, Bên A sẽ phải thanh toán cho Bên B khoản tiền lãi chậm trả với lãi suất 8%/năm tính trên tổng số tiền chậm trả và số ngày chậm trả*”. Theo đó, ngoài khoản tiền bảo đảm phải trả cho bà Vũ Thị Thùy L, SUNSHINE HOUSING còn phải trả tiền lãi chậm trả theo lãi suất 8%/năm tính trên số ngày chậm trả số tiền nợ gốc 3.185.026.272 đồng (Lô T), thời điểm chậm trả tính từ ngày 18/12/2022 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 386.740.724 đồng.

Bà Vũ Thị Thùy L khởi kiện đề nghị Tòa án buộc SUNSHINE HOUSING trả bà Vũ Thị Thùy L tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 3.571.766.996 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thùy L (*Căn cứ Hợp đồng bảo đảm số G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ ngày 09/7/2020 ký giữa: Bà Vũ Thị Thùy L với SUNSHINE HOUSING*), trong đó gồm có:

- Số tiền bảo đảm là: 3.185.026.272 đồng
- Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 18/12/2022 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 386.740.724 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Phương L1: Ngày 09/7/2020, bà Trần Phương L1 và SUNSHINE HOUSING ký kết Hợp đồng bảo đảm số: G2S02/2020/GARDEN/HĐBĐ về việc mua bán diện tích thương mại khối đế tại dự án SUNSHINE GARDEN đối với Lô T thuộc Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư A của SUNSHINE HOUSING. Số tiền bà L1 nộp cho SUNSHINE HOUSING là: 5.751.073.938 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 11/10/2022, Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Phương L1 và K1 đã ký Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm số: G2S02/2020/GARDEN/HĐBĐ nêu trên. Theo đó, hai bên thống nhất SUNSHINE HOUSING có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Phương L1 số tiền bảo đảm là: 4.903.709.940 đồng sau khi đã trừ đi các khoản khấu trừ, các chi phí hợp lý. Điều kiện để SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả số tiền nêu trên cho bà Phương L1 theo Khoản 1.4 Điều 1 Văn bản thỏa thuận số 01/2022/NSS-KH và Khoản 1.4 Điều 1 Văn bản thỏa thuận thanh lý Hợp đồng Lô thương mại G1S05. Bà Phương L1 đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện nêu trên, đã chấm dứt mọi thỏa thuận, cam kết đã xác lập, ký kết với các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, quản lý, sử dụng, khai thác các lô thương mại và đã bàn giao mặt bằng Lô thương mại G2S02 cho đại diện K1, Ban quản lý Tòa nhà đang quản lý, đã bàn giao Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê nhà Lô thương mại G2S02 cho đại diện SUNSHINE HOUSING. Theo Khoản 1.5 Điều 1 các Văn bản thỏa thuận: “*Bên A có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ Khoản hoàn trả cho Bên B trong thời*

hạn 30 ngày kể từ khi các điều kiện quy định tại Điều 1.4 Thỏa Thuận này được đáp ứng đầy đủ”. Tuy nhiên đến nay, SUNSHINE HOUSING vẫn chưa hoàn trả tiền cho và Trần Phương L1 mặc dù bà Phương L1 đã nhiều lần làm việc với đại diện SUNSHINE HOUSING, nhưng SUNSHINE HOUSING luôn tìm lý do để không trả lại tiền cho bà Phương L1 gây thiệt hại lớn về kinh tế cho bà L1. Căn cứ điểm b Khoản 2.1 Điều 2 các Văn bản thỏa thuận: “*Trường hợp Bên A chậm trả Khoản Hoàn Trả so với thời hạn quy định tại Điều 1.5 Thỏa Thuận này, Bên A sẽ phải thanh toán cho Bên B khoản tiền lãi chậm trả với lãi suất 8%/năm tính trên tổng số tiền chậm trả và số ngày chậm trả*”, thì ngoài khoản tiền SUNSHINE HOUSING phải trả cho bà L1, SUNSHINE HOUSING còn phải trả tiền lãi chậm trả theo lãi suất 8%/năm tính trên số ngày chậm trả số tiền nợ gốc 4.903.709.940 đồng (Lô thương mại G2S02), thời điểm chậm trả là từ ngày 25/11/2022) đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 621.226.158 đồng.

Bà Trần Phương L1 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc SUNSHINE HOUSING trả bà Trần Phương L1 tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 5.524.936.098 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Phương L1 (*Căn cứ Hợp đồng bảo đảm số G2S02/2020/GARDEN/HĐBĐ ngày 09/7/2020 ký giữa: Bà Trần Phương L1 với SUNSHINE HOUSING*), trong đó gồm có:

- Số tiền bảo đảm là: 4.903.709.940 đồng
- Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 18/12/2022 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 621.226.158 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng P: Ông Nguyễn Hoàng P và K1 đã ký kết 04 Hợp đồng bảo đảm để mua 04 Lô thương mại thuộc Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư A (*tên thương mại là Sunshine Garden*) của SUNSHINE HOUSING, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng bảo đảm số: G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ ngày 13/12/2019 đối với Lô thương mại G1S01, số tiền bảo đảm là: 4.730.339.134 đồng.
2. Hợp đồng bảo đảm số: G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ ngày 22/10/2019 đối với Lô thương mại G1S03, ông P đã chuyển cho SUNSHINE HOUSING số tiền bảo đảm là: 3.767.885.987 đồng.
3. Hợp đồng bảo đảm số: G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ ngày 28/11/2019 đối với Lô thương mại G1S08, ông P đã chuyển cho SUNSHINE HOUSING số tiền bảo đảm là: 4.502.469.212 đồng.
4. Hợp đồng bảo đảm số: G2S08/2019/GARDEN/HĐBĐ ngày 13/12/2019 đối với Lô thương mại G2S08, ông P đã chuyển cho SUNSHINE HOUSING số tiền bảo đảm là: 4.498.071.778 đồng.

Quá trình thực hiện 04 Hợp đồng nêu trên, ông P đã thực hiện thanh toán số tiền theo 04 Hợp đồng bảo đảm nêu trên dưới hình thức chuyển khoản và nộp tiền mặt vào tài khoản của SUNSHINE HOUSING, K1 đã vi phạm nghĩa vụ cam kết đối với ông P trong việc thu xếp ký kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với Chủ đầu tư và bàn giao L4 thương mại G1S01 theo Khoản 2.6

Điều 2 Hợp đồng bảo đảm (12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng bảo đảm là ngày 13/12/2020). Trên thực tế, ông P có được chủ đầu tư là Công ty cổ phần S cho ông P sử dụng Lô thương mại G1S03, còn 03 Lô T, G1S08 và G2S08 ông P chưa được sử dụng, vì lý do Dự án đang có vấn đề về mặt pháp lý. Sau đó, các bên đã đàm phán, thỏa thuận và đi đến thống nhất thanh lý 04 Hợp đồng bảo đảm bảo nêu trên. Ngày 11/10/2022, người đại diện theo ủy quyền của ông P và K1 đã ký Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và 04 Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý 04 Hợp đồng bảo đảm đối với 04 Lô thương mại: G1S01, G1S03, G1S08 và G2S08, hai bên thống nhất SUNSHINE HOUSING có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P toàn bộ khoản tiền bảo đảm của 04 Hợp đồng bảo đảm nêu trên sau khi đã trừ đi các khoản khấu trừ, các chi phí hợp lý cho ông P, số tiền cụ thể SUNSHINE HOUSING thanh toán cho ông P đối với 04 Lô thương mại cụ thể như sau:

- Lô T là: 4.033.063.332 đồng;
- Lô T là: 3.394.891.943 đồng;
- Lô T là: 3.778.838.379 đồng;
- Lô thương mại G2S08 là: 3.775.146.958 đồng;

Điều kiện để SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả số tiền nêu trên cho ông P theo Khoản 1.4 Điều 1 Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Khoản 1.4 Điều 1 của các Văn bản thỏa thuận, ông P đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện nêu trên, ông P chưa được sử dụng 03 Lô thương mại G1S01, G1S08 và G2S08 để khai thác, sử dụng trên thực tế nên không có thỏa thuận, cam kết nào được xác lập với cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, quản lý và sử dụng Lô thương mại G1S01. Như vậy, ông P đã đáp ứng đầy đủ điều kiện theo thỏa thuận của các bên để SUNSHINE HOUSING hoàn trả tiền. Theo khoản 1.5 Điều 1 các Văn bản thỏa thuận: “*Bên A có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ Khoản hoàn trả cho Bên B trong thời hạn 30 ngày kể từ khi các điều kiện quy định tại Điều 1.4 Thỏa Thuận này được đáp ứng đầy đủ*”. Do SUNSHINE HOUSING không hoàn trả số tiền trên cho ông P mặc dù ông P đã nhiều lần làm việc với đại diện SUNSHINE HOUSING nhưng SUNSHINE HOUSING luôn tìm lý do để không trả lại tiền cho ông P, gây thiệt hại lớn về kinh tế cho ông P. Thời điểm chậm trả được tính căn cứ điểm b Khoản 2.1 Điều 2 của các Văn bản thỏa thuận: “*Trường hợp Bên A chậm trả Khoản Hoàn Trả so với thời hạn quy định tại Điều 1.5 Thỏa Thuận này, Bên A sẽ phải thanh toán cho Bên B khoản tiền lãi chậm trả với lãi suất 8%/năm tính trên tổng số tiền chậm trả và số ngày chậm trả*”, thì ngoài khoản tiền phải trả cho ông P, SUNSHINE HOUSING còn phải trả tiền lãi chậm trả với lãi suất 8%/năm tính trên tổng số tiền chậm trả và số ngày chậm trả, cụ thể số tiền lãi SUNSHINE HOUSING phải trả cho ông P như sau:

- Lô thương mại G1S01: Tính từ ngày 25/11/2022 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 510.928.352 đồng đối với số tiền bảo đảm chưa hoàn trả là 4.033.063.332 đồng;

- Lô thương mại G1S03: Tính từ ngày 26/5/2023 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 294.658.019 đồng đối với số tiền bảo đảm chưa hoàn trả là 3.394.891.943 đồng;

- Lô thương mại G1S08: Tính từ ngày 25/11/2022 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 478.721.881 đồng đối với số tiền bảo đảm chưa hoàn trả là 3.778.838.379 đồng;

- Lô thương mại G2S08: tính từ ngày 25/11/2022 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 478.254.234 đồng đối với số tiền bảo đảm chưa hoàn trả là 3.775.146.958 đồng;

Ông Nguyễn Hoàng P khởi kiện đề nghị Tòa án buộc SUNSHINE HOUSING trả ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 16.744.503.098 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và 04 Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng P (*căn cứ 04 Hợp đồng bảo đảm ký giữa: Ông Nguyễn Hoàng P với SUNSHINE HOUSING*), trong đó gồm có:

- Tổng cộng số tiền bảo đảm của 04 Hợp đồng bảo đảm là: 14.981.940.612 đồng.

- Tổng cộng số tiền lãi chậm trả của 04 Hợp đồng bảo đảm là: 1.762.562.486 đồng.

Số tiền cụ thể theo 04 Hợp đồng bảo đảm sau đây:

SỐ TT	Số Hợp đồng Bảo đảm	Ngày ký HĐ bảo đảm	Ngày ký thanh lý HĐ bảo đảm	Số tiền bảo đảm theo văn bản thanh lý HĐ (VNĐ)	Ngày chậm trả	Số tiền lãi chậm trả 8%/năm (VNĐ)	Tổng số tiền phải thanh toán (VNĐ)
1	G1S01/2019/GAR DEN/HĐ BĐ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	4.033.063.33 2	<u>25/1</u> <u>1</u> 2022	510.928.352	4.543.991.68 4
2	G1S03/2019/GAR DEN/HĐ BĐ	<u>22/10</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	3.394.891.94 3	<u>26/5</u> 2023	294.658.019	3.689.549.96 2
3	G1S08/2019/GAR DEN/HĐ BĐ	<u>28/11</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	3.778.838.37 9	<u>25/1</u> <u>1</u> 2022	478.721.881	4.257.560.26 0
4	G2S08/2019/GAR DEN/HĐ BĐ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	3.775.146.95 8	<u>25/1</u> <u>1</u> 2022	478.254.234	4.253.401.19 2
	TC:			14.981.940.6 12		1.762.562.48 6	16.744.503.0 98

Đề nghị Tòa án buộc SUNSHINE HOUSING tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm trả cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P tính từ ngày 25/6/2024 cho đến khi SUNSHINE HOUSING thanh toán hết các khoản tiền nêu trên cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty cổ phần K1 trình bày: Công ty cổ phần K1 (*Tên viết tắt là: K1*) xác nhận có ký với bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P các Hợp đồng bảo đảm như đại diện Nguyên đơn trình bày là đúng và xác nhận SUNSHINE HOUSING có ký Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và các Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý các Hợp đồng bảo đảm với bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P như đại diện Nguyên đơn trình bày là đúng. Theo Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý các Hợp đồng bảo đảm nêu trên, khi Nguyên đơn thực hiện xong các điều kiện thanh lý theo thỏa thuận, SUNSHINE HOUSING sẽ hoàn trả cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông P, số tiền cụ thể như sau:

- SUNSHINE HOUSING có nghĩa vụ trả bà Vũ Thị Thùy L số tiền 3.185.026.272 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng bảo đảm (số G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ ngày 09/7/2020), cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với bà Vũ Thị Thùy L;

- SUNSHINE HOUSING có nghĩa vụ trả bà Trần Phương L1 số tiền 4.903.709.940 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng bảo đảm số G2S02/2020/GARDEN/HĐBĐ ngày 09/7/2020), cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với bà Trần Phương L1;

- SUNSHINE HOUSING có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền là: 14.981.940.612 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và các Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với ông Nguyễn Hoàng P. Trong đó gồm có:

1. Số tiền: 4.033.063.332 đồng (*Theo Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng bảo đảm số: G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ ngày 13/12/2019*);

2. Số tiền: 3.394.891.943 đồng (*Theo Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng bảo đảm số: G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ ngày 22/10/2019*);

3. Số tiền: 3.778.838.379 đồng (*Theo Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng bảo đảm số: G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ ngày 28/11/2019*);

4. Số tiền: 3.775.146.958 đồng (*Theo Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng bảo đảm số: G2S08/2019/GARDEN/HĐBĐ ngày 13/12/2019*);

SUNSHINE HOUSING chưa thực hiện hoàn trả các khoản tiền nêu trên cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P vì lý do: Theo SUNSHINE HOUSING được biết thì bà Trần Phương L1 uỷ quyền cho ông P cho ông Tăng Văn T thuê căn G2S02 từ tháng 3/2020 đến tháng 5/2021,

sau đó ông T cho bà Nguyễn Thị Mỹ H thuê và sử dụng từ tháng 3/2021 đến khoảng tháng 10/2022, Ban K1 niêm phong, hiện nay căn G2S02 còn phát sinh nợ Ban quản lý tiền điện và tiền nước số là: 147.604.088 đồng (Từ tháng 01/2021 đến tháng 11/2022), tài sản là hàng hóa của bà H được niêm phong trong căn G2S02. SUNSHINE HOUSING không rõ địa chỉ của bà H nên không có thông báo gì với bà H vì lý do SUNSHINE HOUSING không biết bà H là ai vì nghĩa vụ cung cấp các văn bản chấm dứt Hợp đồng cho thuê, cho sử dụng căn G2S02 thuộc về bà L1. SUNSHINE HOUSING cũng đã yêu cầu bà L1 cung cấp các văn bản chứng minh việc đã thực hiện xong việc thanh lý với các bên thứ ba đang sử dụng tại căn G2S02 (trên thực tế là bà H) để có căn cứ xem xét việc thanh toán nhưng bà L1 chưa cung cấp.

Đồng thời, bà L1 cũng chưa bàn giao lại căn G2S02 nêu trên cho Ban Q1 đầu tư. Vì vậy, do bà L1 chưa thực hiện xong các điều kiện thanh lý theo quy định tại Điều 1.4 Văn bản thỏa thuận số 01/2022/NSS-KH ký ngày 11/10/2022 với bà Doãn Thị Thu C là đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P nên SUNSHINE HOUSING chưa có căn cứ để xem xét việc thanh toán cho các nguyên đơn theo quy định tại Điều 1.3 văn bản thỏa thuận nêu trên.

Ý kiến của SUNSHINE HOUSING đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P như sau: Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn đối với SUNSHINE HOUSING như đại diện Nguyên đơn đã trình bày ở trên.

Đại diện Nguyên đơn có ý kiến: Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của Bị đơn vì lý do: Đối với căn G2S02 đã có Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê nhà ký giữa: Ông Nguyễn Hoàng P với ông Tăng Văn T kể từ ngày 18/5/2021; Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê nhà ký giữa: Ông P với ông Tăng Văn T, ông P đã gửi cho B quản lý Tòa nhà 01 bản photo cùng ngày ký. Ngày 23/7/2021 bà Trần Phương L1 có nhận được Thông báo số: 2307/2021/TB-SSG của Ban quản lý về việc nợ tiền điện và thông báo cắt điện từ 27/7/2021, qua kiểm tra xác minh đối với ông Tăng T, thì ông T khẳng định không còn nợ tiền điện, tiền nước của Ban quản lý. Sau đó ông P có gọi điện thoại Thông báo với Ban quản lý theo số ĐT: 033.584.2288 để thông báo sự việc. Tuy nhiên Ban quản lý không có phản hồi, ông T cũng không nhận được Thông báo nào của Ban quản lý. Nguyên đơn khẳng định không còn nợ tiền điện và tiền nước như đại diện Bị đơn trình bày. Việc đại diện Bị đơn cho rằng ông T cho bà H thuê căn G2S02, Nguyên đơn khẳng định không cho bà H thuê, không cho mượn, không cho bà H ở nhờ, không biết bà H là ai. Việc Bị đơn yêu cầu bà Trần Phương L1 phải ký Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê căn G2S02 với bà H là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P đối với SUNSHINE HOUSING.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Q trình bày: Công ty cổ phần Q (Công ty Q), là đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư tại dự án S thông qua Ban K1 trước giai đoạn Công ty cổ phần S (“Chủ đầu tư”) bàn giao việc quản lý, vận hành nhà chung cư cho B quản trị tòa nhà. S-SERVICE xin trình bày ý kiến liên quan đến hiện trạng sử

dụng tại các căn shophouse G1S03, G1S05 và G2S02 như sau: Căn cứ theo yêu cầu của Chủ đầu tư về việc Bàn giao 03 căn shophouse G1S03 cho ông Nguyễn Hoàng P, căn shophouse G1S05 cho bà Vũ Thị Thùy L và căn shophouse G2S02 cho bà Trần Phương L1, Ban quản lý tòa nhà, Công ty Q đã bàn giao 03 căn hộ như thông tin nêu trên để Khách hàng quản lý và sử dụng. Đến tháng 10/2022, theo chỉ đạo của C1 đầu tư về việc nhận bàn giao hoàn trả từ Khách hàng đối với 03 căn shophouse nêu trên, tình trạng bàn giao hoàn trả của Khách hàng đối với 03 căn shophouse như sau:

(i) Đối với căn shophouse G1S03: ông Nguyễn Hoàng P đã thực hiện bàn giao hoàn trả ngày 25/10/2022;

(ii) Đối với căn shophouse G1S05: bà Vũ Thị Thùy L đã bàn giao hoàn trả ngày 18/11/2022;

(iii) Đối với căn shophouse G2S02: bà Trần Phương L1 chưa bàn giao hoàn trả cho Ban quản lý tòa nhà Công ty Q, hiện đang khóa niêm phong từ ngày 26/9/2022, căn này còn phát sinh công nợ điện nước là 147.604.088 đồng.

Liên quan đến vấn đề công nợ tiền điện nước 147.604.088 đồng tại căn shophouse G2S02: Sau khi bà Trần Phương L1 được Ban quản lý tòa nhà, Công ty Q bàn giao căn shophouse G2S02, bà Trần Phương L1 đã tiếp quản và sử dụng căn shophouse này và có phát sinh công nợ tiền điện nước từ tháng 1 năm 2021 tới tháng 11 năm 2022 là 147.604.088 đồng. Ban quản lý tòa nhà, Công ty Q đã nhiều lần thông báo, liên hệ với bà Trần Phương L1 theo thông tin mà bà Trần Phương L1 đã đăng ký với Chủ đầu tư nhưng tới thời điểm của văn bản này, bà Trần Phương L1 vẫn chưa tiến hành thanh toán công nợ nêu trên. (Đính kèm 01: Thông báo thu phí của Ban quản lý tòa nhà). Như nội dung đã đề cập tại mục 1. (iii), kể từ ngày 26/9/2022, Ban quản lý tòa nhà, Công ty S1 đã tiến hành niêm phong căn Shophouse nêu trên do bà Trần Phương L1 chưa thanh toán tiền công nợ điện nước, chưa di dời tài sản ra khỏi mặt bằng và chưa bàn giao hoàn trả căn Shophouse cho Ban K1, Công ty Q theo yêu cầu của Chủ đầu tư. Liên quan đến việc cung cấp các thông tin về việc cho thuê lại tại căn shophouse G2S02 và thông tin của bà Nguyễn Thị Mỹ H.

Về việc cho thuê lại tại căn shophouse: Ngày 19/9/2022, qua kiểm tra hiện trạng sử dụng tại căn shophouse G2S02, như nội dung đã đề cập tại mục 1.(iii), theo thực tế làm việc Công ty Q được biết các thông tin như sau: Từ tháng 3/2021, bà Nguyễn Thị Mỹ H là người trực tiếp quản lý sử dụng tại căn shophouse G2S02, từ việc mua lại cổ phần góp vốn kinh doanh giữa ông L5 và ông Tăng Văn T, phần cổ phần của ông T sau đó được chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng P; Bà Nguyễn Thị Mỹ H không ký Hợp đồng thuê với Chủ đầu tư hoặc Công ty Q.

Thông tin của bà Nguyễn Thị Mỹ H: Trong quá trình bà Trần Phương L1 tiếp quản, quản lý và sử dụng căn shophouse, bà Trần Phương L1 không đăng ký và/hoặc thông báo về việc thay đổi người quản lý, sử dụng căn shophouse, do đó Công ty Q không có thông tin của bà Nguyễn Thị Mỹ H và

các cá nhân khác ngoài thông tin của bà Trần Phương L1 đã được bàn giao căn shophouse ban đầu.

Đại diện Nguyên đơn có ý kiến đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Về hiện trạng sử dụng tại các Lô T, G1S05: Nguyên đơn đồng ý với ý kiến của Công ty Q đối với việc nhận bàn giao hoàn trả đối với Lô T và G1S05; Đối với Lô thương mại G: Như ý kiến Nguyên đơn đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, từ tháng 5/2021 (thời điểm Nguyên đơn thanh lý Hợp đồng cho thuê với ông Tăng Văn T) thì Nguyên đơn, người đại diện của Nguyên đơn không ký kết bất kỳ giao dịch nào về việc chuyển nhượng, mua bán, cho thuê, cho mượn,... để quản lý, sử dụng, khai thác Lô T; Theo ý kiến của đại diện K1 (khi đàm phán để ký các Văn bản thỏa thuận) và được cụ thể hóa tại Văn bản thỏa thuận thì Điều Kiện Hoàn Trả tại điểm c Khoản 1.4 Điều 1 Thỏa thuận số 01 và Khoản 1.4 Điều 1 Thỏa thuận G2S02 đối với căn G2S02 là: *“Bên B đã chấm dứt mọi thỏa thuận, cam kết đã xác lập, ký kết với các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, quản lý, sử dụng, khai thác Lô T (nếu có)”*, theo đó việc hoàn trả mặt bằng không phải là Điều Kiện Hoàn Trả mà Nguyên đơn phải đáp ứng theo thỏa thuận các bên;

Về công nợ tiền điện nước 147.604.088 đồng tại căn G2S02 từ tháng 01/2021-11/2022 Nguyên đơn không chịu trách nhiệm thanh toán bởi lẽ:

- Ngay khi ông P ký cho thuê đã gửi Hợp đồng cho thuê và đầy đủ Văn bản ủy quyền của bà Trần Phương L1 cho ông P và ông P có Văn Bản yêu cầu Ban quản lý tòa nhà nên Ban quản lý đã đồng ý cho ông Tăng T sửa chữa, cải tạo, sử dụng Lô thương mại G2S02;

- Ngày 21/5/2021 khi ông P ký Thanh lý Hợp đồng thuê Lô thương mại G2S02 với ông Tăng T thì ngay sau đó ông P đã gửi Văn bản thanh lý này cho Ban quản lý tòa nhà, sau đó ông P không cho bất kỳ ai thuê, mượn, sử dụng... Lô thương mại G2S02 nhưng không nhận được bất kỳ yêu cầu nào về việc thanh toán tiền nợ điện, nước của L4 thương mại G2S02.

- Theo Thông báo số 2307/2021/TB-SSG ngày 23/7/2021, Ban Quản lý Tòa nhà đề nghị khách thuê hoàn tất việc thanh toán phí, điện nước trước 12h00 ngày 27/7/2021, quá thời hạn trên mà không thanh toán thì Ban Quản lý sẽ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước với Lô thương mại G2S02 bắt đầu từ 13h00 ngày 27/7/2021. Trong thông báo này, Ban quản lý tòa nhà không nêu số tiền nợ điện, nước là bao nhiêu, khách hàng nợ những tháng nào. Ngày 24/7/2021 Thành phố Hà Nội thực hiện giãn cách lần 1 theo Chỉ thị 16 nên ông P không thể đến tận Ban quản lý để hỏi nên đã gọi điện theo số điện thoại trên Thông báo đề nghị kiểm tra lại việc sử dụng điện Lô thương mại G2S02 vì từ tháng 5/2021 căn đó ông P không cho ai thuê hoặc sử dụng. Tuy nhiên, Ban Quản lý Tòa nhà không có phản hồi và vẫn cung cấp điện, nước đối với Lô T. Sau 21/9/2021 hết giãn cách lần 4, ông P đến kiểm tra Lô thương mại G2S02 phát hiện bà H đang kinh doanh quán ăn ở đó, đã yêu cầu Ban quản lý giải quyết nhưng Ban quản lý không phối hợp, để mặc việc bà H sử dụng Lô thương mại G2S02 đến mãi tháng 11/2022 mặc dù Lô thương mại G2S02 vẫn luôn nợ tiền điện nước (Theo bảng kê Ban quản lý cung cấp cho ông P ngày

17/5/2023) và không có bất kỳ liên hệ nào từ Nguyên đơn hay đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn về đề nghị tiếp tục cung cấp điện, nước. Vậy, tại sao Ban Quản lý Tòa nhà vẫn cung cấp điện, nước đối với L4 thương mại G2S02 sau khi hết thời hạn thanh toán điện nước theo Thông báo số 2307/2021/TB-SSG mà chưa thanh toán? Trước đó, ông Nguyễn Hoàng P (người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Phương L1) đã là chủ sử dụng rất nhiều Lô thương mại do Ban Quản lý Tòa nhà quản lý. Việc ông Nguyễn Hoàng P có phản ánh, đưa ra yêu cầu sau khi nhận được Thông báo số 2307/2021/TB-SSG nhưng Ban Quản lý Tòa nhà không phản hồi là có xác minh, giải quyết hay không là chưa thực hiện đúng trách nhiệm của mình, không đảm bảo quyền lợi của các chủ sử dụng Lô thương mại tại Tòa nhà và thể hiện việc Công ty Q, Ban Quản lý tự ý quyết định việc quản lý, sử dụng thay cho các chủ sử dụng Lô thương mại tại Tòa nhà. Tại các buổi làm việc trước đó, đại diện Ban K1 cũng không thông báo về việc nợ tiền điện, tiền nước đối với L4 thương mại G2S02. Mãi đến ngày 17/5/2023, tại buổi làm việc tại trụ sở của K1, đại diện Ban Quản lý Tòa nhà là ông Nguyễn Duy T1 thông báo về việc nợ tiền điện, tiền nước đối với L4 thương mại G2S02. Ngày 24/5/2023, tại buổi làm việc với Ban K1, Nguyên đơn nhận được thông báo chi tiết về việc nợ tiền điện, nước Lô T từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2021 và tháng 01,02,03/2022, tháng 09,10,11/2022 với tổng số tiền là 147.604.088 đồng. Như vậy, **tháng 04,05,06,07,08/2022, Lô T không nợ tiền điện, nước.** Tuy nhiên, theo các Thông báo thu phí mà Công ty Q gửi kèm theo bản trình bày ý kiến ngày 08/01/2024, có Thông báo thu phí ngày 05/5/2022 về phí điện, nước sử dụng tháng 04/2022 (điện là 4.500.000 đồng, nước là 812.103 đồng). Vậy tiền điện nước tháng 04/2022 ai là người đã thanh toán? và các tháng 05,06,07,08/2022 có hay không việc đã thanh toán tiền điện nước của các tháng này hay các tháng này không phát sinh tiền điện, nước? Như vậy, việc có công nợ tiền điện nước Lô thương mại G2S02 hay không và việc Ban quản lý Tòa nhà tính công nợ tiền điện, nước tại Lô T có khách quan, chính xác không?

Về việc cho thuê lại Lô T Nguyên đơn có ý kiến như sau:

Thứ nhất, tháng 05/2021, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng P ký thanh lý Hợp đồng thuê nhà, theo đó Hợp đồng thuê Lô thương mại G2S02 chấm dứt từ ngày 18/5/2021. Tại bản trình bày ý kiến ngày 26/10/2023, ông Tăng Văn T khẳng định “*tôi không cho bất kỳ ai thuê lại mặt bằng đó*”. Như vậy, ý kiến của Công ty Q về việc từ tháng 3/2021 (trong thời gian ông Tăng Văn T thuê Lô T) bà Nguyễn Thị Mỹ H là người trực tiếp quản lý sử dụng Lô thương mại G2S02 là không đúng sự thật.

Thứ hai, việc chuyển nhượng cổ phần giữa ông Tăng Văn T và ông Nguyễn Hoàng P là việc ông T (đại diện Công ty cổ phần T5) chuyển nhượng phần vốn góp của Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa ông T, ông L5 và bà Hà Thị L6 cho ông P, điều này không liên quan đến việc chuyển nhượng, mua bán, cho thuê,...đối với L4 thương mại G2S02. Đồng thời, bà Trần Phương L1 và đại diện theo ủy quyền của bà L1 không ký bất kỳ hợp đồng, giao dịch nào với bà Nguyễn Thị Mỹ H (kể cả hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp hay hợp đồng liên quan đến Lô T).

Theo ý kiến của Công ty S2: “*Trong quá trình bà Trần Phương L1 tiếp*

quản, quản lý và sử dụng căn shophouse, bà Trần Phương L1 không đăng ký và/hoặc thông báo về việc thay đổi người quản lý, sử dụng căn shophouse, do đó Công ty Q không có thông tin của bà Nguyễn Thị Mỹ H và các cá nhân khác ngoài thông tin của bà Trần Phương L1 đã được bàn giao căn shophouse ban đầu”. Tuy nhiên, vào ngày 27/7/2020, Công ty Q (đại diện Ban quản lý Tòa nhà là ông Bùi Dương T2) đã chấp thuận cho thi công sửa chữa cải tạo Lô thương mại G2S02, trong đó người ký đơn, ký cam kết là ông Tăng Văn T. Trong khi đó, người cho ông Tăng Văn T thuê Lô T là ông Nguyễn Hoàng P (người được bà Trần Phương L1 ủy quyền). Sau khi thanh lý Hợp đồng thuê này, ông P đã gửi 1 bản photo thanh lý Hợp đồng thuê cho Ban Quản lý. Do đó, ý kiến của Công ty Q về việc Công ty Q không có thông tin của bà Nguyễn Thị Mỹ H và các cá nhân khác ngoài thông tin của bà Trần Phương L1 đã được bàn giao căn shophouse ban đầu là không đúng sự thật khách quan, nếu Công ty chỉ ghi nhận bà Trần Phương L1 là chủ sử dụng Lô thương mại G2S02 thì tại sao lại chấp thuận cho ông Tăng Văn T thi công, sửa chữa cải tạo Lô thương mại G2S02 này.

Từ những căn cứ nêu trên, việc Công ty Q tự ý để bà Nguyễn Thị Mỹ H quản lý, sử dụng tại Lô T là vi phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn, dẫn đến việc tồn đọng công nợ điện nước, thể hiện việc cố tình kéo dài vụ việc để trì hoãn việc SUNSHINE HOUSING hoàn trả tiền cho Nguyên đơn theo các Văn bản thỏa thuận đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P đối với Công ty cổ phần K1, về việc: Tranh chấp 06 Hợp đồng bảo đảm về việc: Mua bán diện tích thương mại khối để tại dự án SUNSHINE GARDEN ký giữa: SUNSHINE HOUSING với bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P và các Văn bản thỏa thuận ngày 11/10/2022 về việc: Thanh lý 06 Hợp đồng bảo đảm, gồm 06 Hợp đồng sau đây:

SỐ TT	Số Hợp đồng Bảo đảm	Người ký HĐ với SUNSHINE HOUSING	Ngày ký HĐ bảo đảm	Số tiền bảo đảm đã nộp (VNĐ)	Ngày ký thanh lý HĐ bảo đảm	Số tiền bảo đảm theo văn bản thanh lý HĐ (VNĐ)
1	G1S05/2020/GARDE N/HĐBĐ	Vũ Thị Thùy Linh	09/7/2020	3.735.489.608	11/10/2022	3.185.026.272
2	G2S02/2019/GARDE N/HĐBĐ	Trần Phương Linh	09/7/2020	5.751.073.938	11/10/2022	4.903.709.940
3	G1S01/2019/GARDE N/HĐBĐ	Nguyễn Hoàng Phúc	13/12/2019	4.730.339.134	11/10/2022	4.033.063.332
4	G1S03/2019/GARDE	Nguyễn Hoàng	22/10/2019	3.767.885.987	11/10/2022	3.394.891.943

	N/HĐBĐ	Phúc				
5	G1S08/2019/GARDE N/HĐBĐ	Nguyễn Hoàng Phúc	28/11/2019	4.502.469.212	11/10/2022	3.778.838.379
6	G2S08/2019/GARDE N/HĐBĐ	Nguyễn Hoàng Phúc	13/12/2019	4.498.071.778	11/10/2022	3.775.146.958

1. Buộc SUNSHINE HOUSING thanh toán cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 25.841.206.192 đồng theo các Văn bản thỏa thuận ký ngày 11/10/2022 về việc thanh lý 06 Hợp đồng bảo đảm nêu trên. Số tiền cụ thể buộc SUNSHINE HOUSING thanh toán theo 06 Hợp đồng như sau:

	Số Hợp đồng Bảo đảm	Ngày ký HĐ bảo đảm	Ngày lý thanh lý HĐ bảo đảm	Ngày chậm trả	Số tiền bảo đảm theo văn bản thanh lý HĐ (VNĐ)	Số tiền lãi chậm trả 8%/năm (VNĐ)	Tổng số tiền được thanh toán/Người được thanh toán (VNĐ)
1	G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ	<u>09/7</u> 2020	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	3.185.026.272	386.740.724	3.571.766.996 Vũ Thị Thùy Linh
2	G2S02/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>09/7</u> 2020	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	4.903.709.940	621.226.158	5.524.936.098 Trần Phương Linh
3	G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	4.033.063.332	510.928.352	4.543.991.684 Nguyễn Hoàng Phúc
4	G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>22/10</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	<u>26/5</u> 2023	3.394.891.943	294.658.019	3.689.549.962 Nguyễn Hoàng Phúc
5	G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>28/11</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	3.778.838.379	478.721.881	4.257.560.260 Nguyễn Hoàng Phúc
6	G2S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	3.775.146.958	478.254.234	4.253.401.192 Nguyễn Hoàng Phúc
	TC:				23.070.676.824	2.770.529.368	25.841.206.192

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty cổ phần K1 ở S kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần K1 ở S trình bày:

Bản án sơ thẩm xác định số tiền gốc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là đúng. Về số tiền lãi, bản án sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán là không có căn cứ do nguyên đơn chưa bàn giao đủ 6 căn shophouse cho bị đơn nên chưa phát sinh tiền lãi do chậm thanh toán. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, tuyên bị đơn chỉ phải thanh toán cho nguyên đơn tiền gốc.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đã bàn giao đủ 6 căn shophouse cho bị đơn theo đúng thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH về việc: Thanh lý Hợp đồng bảo đảm đối với 06 Hợp đồng bảo đảm và ký 06 Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý đối với từng Hợp đồng bảo đảm đối với diện tích thương mại tại các Lô có mã số: G1S01, G1S03, G1S05, G1S08, G2S02, G2S08. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Q vắng mặt tại phiên tòa.

HĐXX công bố lợi khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần K1 ở Sunshine nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Q vắng mặt tại phiên tòa mặc đã được tổng đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa. HĐXX xét xử vắng mặt Công ty cổ phần Q S-SERVICE theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

Yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thùy L: Đề nghị Tòa án buộc SUNSHINE HOUSING trả bà Vũ Thị Thùy L tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 3.571.766.996 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thùy L (Căn cứ Hợp đồng

bảo đảm số G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ ngày 09/7/2020 ký giữa: Bà Vũ Thị Thùy L với SUNSHINE HOUSING), trong đó gồm có:

- Số tiền bảo đảm là: 3.185.026.272 đồng

- Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 18/12/2022 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 386.740.724 đồng

Yêu cầu khởi kiện của bà Trần Phương L1: Đề nghị Tòa án buộc SUNSHINE HOUSING trả bà Trần Phương L1 tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 5.524.936.098 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Phương L1 (Căn cứ Hợp đồng bảo đảm số G2S02/2020/GARDEN/HĐBĐ ngày 09/7/2020 ký giữa: Bà Trần Phương L1 với SUNSHINE HOUSING), trong đó gồm có:

- Số tiền bảo đảm là: 4.903.709.940 đồng

- Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 18/12/2022 đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 621.226.158 đồng

Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng P: Đề nghị Tòa án buộc SUNSHINE HOUSING trả ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 16.744.503.098 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và 04 Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng P (căn cứ 04 Hợp đồng bảo đảm ký giữa: Ông Nguyễn Hoàng P với SUNSHINE HOUSING), trong đó gồm có:

- Tổng cộng số tiền bảo đảm của 04 Hợp đồng bảo đảm là: 14.981.940.612 đồng

- Tổng cộng số tiền lãi chậm trả của 04 Hợp đồng bảo đảm là: 1.762.562.486 đồng

Số tiền cụ thể theo 04 Hợp đồng bảo đảm sau đây:

	Số Hợp đồng Bảo đảm	Ngày ký HĐ bảo đảm	Ngày ký thanh lý HĐ bảo đảm	Số tiền bảo đảm theo văn bản thanh lý HĐ (VNĐ)	Ngày chậm trả	Số tiền lãi chậm trả 8%/năm (VNĐ)	Tổng số tiền phải thanh toán (VNĐ)
1	G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	4.033.063.33 2	<u>25/1</u> <u>1</u> 2022	510.928.352	4.543.991.68 4
2	G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>22/10</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	3.394.891.94 3	<u>26/5</u> 2023	294.658.019	3.689.549.96 2
3	G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>28/11</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	3.778.838.37 9	<u>25/1</u> <u>1</u> 2022	478.721.881	4.257.560.26 0

	ĐB						
4	G2S08/2019/GARDEN/HĐ ĐB	13/12/2019	11/10/2022	3.775.146.958	25/1/2022	478.254.234	4.253.401.192
	TC:			14.981.940.612		1.762.562.486	16.744.503.098

Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc SUNSHINE HOUSING tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm trả cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P tính từ ngày 25/6/2024 cho đến khi SUNSHINE HOUSING thanh toán hết các khoản tiền nêu trên cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P.

Xét 06 Hợp đồng bảo đảm về việc mua bán diện tích thương mại khối để tại Dự án SUNSHINE GAREN ký giữa: K1 với bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P, gồm có

SỐ TT	Số Hợp đồng Bảo đảm	Người ký HĐ với SUNSHINE HOUSING	Ngày ký HĐ bảo đảm	Số tiền bảo đảm đã nộp (VNĐ)
1	G1S05/2020/GARDEN/HĐ ĐB	Vũ Thị Thùy Linh	09/7/2020	3.735.489.608
2	G2S02/2019/GARDEN/HĐ ĐB	Trần Phương Linh	09/7/2020	5.751.073.938
3	G1S01/2019/GARDEN/HĐ ĐB	Nguyễn Hoàng Phúc	13/12/2019	4.730.339.134
4	G1S03/2019/GARDEN/HĐ ĐB	Nguyễn Hoàng Phúc	22/10/2019	3.767.885.987
5	G1S08/2019/GARDEN/HĐ ĐB	Nguyễn Hoàng Phúc	28/11/2019	4.502.469.212
6	G2S08/2019/GARDEN/HĐ ĐB	Nguyễn Hoàng Phúc	13/12/2019	4.498.071.778

Nhận thấy: Các Hợp đồng bảo đảm nêu trên được ký kết là người có thẩm quyền, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, các bên thoả thuận và ký kết Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thoả thuận, phù hợp với quy định tại các Điều 116, Điều 117 của Bộ luật dân sự, nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự. Sau khi các bên ký các Hợp đồng nêu trên, bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P đã thực hiện đúng thoả thuận trong Hợp đồng, đã chuyển khoản/nộp toàn bộ số tiền theo Hợp đồng vào tài khoản của SUNSHINE HOUSING.

Ngày 11/10/2022, đại diện hai bên đã ký Văn bản thoả thuận số: 01/2022/NSS-KH về việc: Thanh lý Hợp đồng bảo đảm đối với 06 Hợp đồng bảo đảm nêu trên và ký 06 Văn bản thoả thuận về việc thanh lý đối với từng

Hợp đồng bảo đảm nêu trên đối với diện tích thương mại tại các Lô có mã số: G1S01, G1S03, G1S05, G1S08, G2S02, G2S08.

Nội dung Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH như sau:

“Điều 1. Nội dung thanh lý Hợp đồng:

1.1. Các Bên đồng ý chấm dứt tất cả các Hợp đồng bảo đảm kể từ ngày 11/10/2022;

1.2. Do Bên B không tiếp tục mua, nhận chuyển nhượng các Lô thương mại như đã thỏa thuận tại các Hợp đồng bảo đảm nên các Bên thống nhất rằng Bên A được quyền giữ lại và không phải hoàn trả cho những cá nhân thuộc Bên B một phần của khoản tiền bảo đảm đã nhận...”

Theo nội dung của 06 Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý đối với từng Hợp đồng bảo đảm nêu trên, hai Bên thỏa thuận như sau:

“1.3...Bên A có nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền bảo đảm cho Bên B sau khi trừ đi khoản tiền Bên A được giữ lại quy định tại Điều 1.2 Thỏa thuận này. Theo đó phần tiền bảo đảm còn lại mà Bên A phải hoàn trả cho Bên B là...”

Số tiền SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P cụ thể như sau:

1. Đối với Hợp đồng bảo đảm số: G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ: SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng P số tiền là: 4.033.063.332 đồng

2. Đối với Hợp đồng bảo đảm số: G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ: SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng P số tiền là: 3.394.891.943 đồng

3. Đối với Hợp đồng bảo đảm số: G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ: SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả cho bà Vũ Thị Thùy L số tiền là: 3.185.026.272 đồng

4. Đối với Hợp đồng bảo đảm số: G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ: SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng P số tiền là: 3.778.838.379 đồng

5. Đối với Hợp đồng bảo đảm số: G2S02/2019/GARDEN/HĐBĐ: SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả cho bà Trần Phương L1 số tiền là: 4.903.709.940 đồng

6. Đối với Hợp đồng bảo đảm số: G2S08/2019/GARDEN/HĐBĐ: SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng P số tiền là: 3.775.146.958 đồng

Tổng số tiền bảo đảm SUNSHINE HOUSING phải hoàn trả cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P là: 23.070.676.824 đồng

Theo đại diện Nguyên đơn: *“Theo các Văn bản thỏa thuận ký giữa đại diện hai Bên ngày 11/10/2022, Nguyên đơn đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện để Bị đơn hoàn trả Khoản tiền bảo đảm nêu trên cho Nguyên đơn, nhưng Bị đơn luôn tìm lý do để không chịu trả tiền cho Nguyên đơn...”*

Theo đại diện Bị đơn: *“Xác nhận SUNSHINE HOUSING có ký với bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P các Hợp đồng bảo đảm như đại diện Nguyên đơn trình bày là đúng và xác nhận SUNSHINE*

HOUSING có ký Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và các Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý các Hợp đồng bảo đảm với bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P như đại diện Nguyên đơn trình bày là đúng. Theo Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý các Hợp đồng bảo đảm nêu trên, khi Nguyên đơn thực hiện xong các điều kiện thanh lý theo thỏa thuận, SUNSHINE HOUSING sẽ hoàn trả cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông P, số tiền cụ thể như đại diện Nguyên đơn trình bày là đúng. SUNSHINE HOUSING chưa thực hiện hoàn trả các khoản tiền nêu trên cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P vì lý do: Theo SUNSHINE HOUSING được biết thì bà Trần Phương L1 ủy quyền cho ông P cho ông Tăng Văn T thuê căn G2S02 từ tháng 3/2020 đến tháng 5/2021, sau đó ông T cho bà Nguyễn Thị Mỹ H thuê và sử dụng từ tháng 3/2021 đến khoảng tháng 10/2022, Ban K1 niêm phong, hiện nay căn G2S02 còn phát sinh nợ Ban quản lý tiền điện và tiền nước số tiền là: 147.604.088 đồng (Từ tháng 01/2021 đến tháng 11/2022), tài sản là hàng hóa của bà H được niêm phong trong căn G2S02. SUNSHINE HOUSING không rõ địa chỉ của bà H nên không có thông báo gì với bà H vì lý do SUNSHINE HOUSING không biết bà H là ai vì nghĩa vụ cung cấp các văn bản chấm dứt Hợp đồng cho thuê, cho sử dụng căn G2S02 thuộc về bà L1. SUNSHINE HOUSING cũng đã yêu cầu bà L1 cung cấp các văn bản chứng minh việc đã thực hiện xong việc thanh lý với các bên thứ ba đang sử dụng tại căn G2S02 (trên thực tế là bà H) để có căn cứ xem xét việc thanh toán nhưng bà L1 chưa cung cấp, đồng thời, bà L1 cũng chưa bàn giao lại căn G2S02 cho Ban quản lý tòa nhà/Chủ đầu tư. Vì vậy, do bà L1 chưa thực hiện xong các điều kiện thanh lý theo quy định tại Điều 1.4 Văn bản thỏa thuận số 01/2022/NSS-KH ký ngày 11/10/2022 với bà Doãn Thị Thu C là đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P nên SUNSHINE HOUSING chưa có căn cứ để xem xét việc thanh toán cho các nguyên đơn theo quy định tại Điều 1.3 văn bản thỏa thuận nêu trên.” ;

Đại diện Nguyên đơn: “Đối với Lô T đã có Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê nhà ký giữa: Ông Nguyễn Hoàng P với ông Tăng Văn T kể từ ngày 18/5/2021; Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê nhà ký giữa: Ông P với ông Tăng Văn T, ông P đã gửi cho B quản lý Tòa nhà 01 bản photo cùng ngày ký. Ngày 23/7/2021 bà Trần Phương L1 có nhận được Thông báo số: 2307/2021/TB-SSG của Ban quản lý về việc nợ tiền điện và thông báo cắt điện từ 27/7/2021, qua kiểm tra xác minh đối với ông Tăng T, thì ông T khẳng định không còn nợ tiền điện, tiền nước của Ban quản lý. Sau đó ông P có điện thoại Thông báo sự việc với Ban quản lý theo số ĐT: 033.584.2288. Tuy nhiên Ban quản lý không có phản hồi, ông T cũng không nhận được Thông báo nào của Ban quản lý. Nguyên đơn khẳng định không còn nợ tiền điện và tiền nước như đại diện Bị đơn trình bày. Việc đại diện Bị đơn cho rằng ông Tăng T cho bà H thuê căn G2S02, Nguyên đơn khẳng định không cho bà H thuê, không cho mượn, không cho bà H ở nhờ, không biết bà H là ai. Việc Bị đơn yêu cầu bà Trần Phương L1 phải ký Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê căn G2S02 với bà H là không có cơ sở.”;

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty cổ phần Q, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến: “*Liên quan đến vấn đề công nợ tiền điện nước 147.604.088 đồng tại căn shophouse G2S02: Sau khi bà Trần Phương L1 được Ban quản lý tòa nhà, Công ty Q bàn giao căn shophouse G2S02, bà Trần Phương L1 đã tiếp quản và sử dụng căn shophouse này và có phát sinh công nợ tiền điện nước từ tháng 1/2021 đến tháng 11/2022 là 147.604.088 đồng. Ban quản lý tòa nhà, Công ty Q đã nhiều lần thông báo, liên hệ với bà Trần Phương L1 theo thông tin mà bà Trần Phương L1 đã đăng ký với Chủ đầu tư nhưng tới thời điểm của văn bản này, bà Trần Phương L1 vẫn chưa tiến hành thanh toán công nợ nêu trên... kể từ ngày 26/09/2022, Ban quản lý tòa nhà, Công ty S1 đã tiến hành niêm phong căn Shophouse nêu trên do bà Trần Phương L1 chưa thanh toán tiền công nợ điện nước, chưa di dời tài sản ra khỏi mặt bằng và chưa bàn giao hoàn trả căn Shophouse cho Ban K1, Công ty Q theo yêu cầu của Chủ đầu tư. Liên quan đến việc cung cấp các thông tin về việc cho thuê lại tại căn shophouse G2S02 và thông tin của bà Nguyễn Thị Mỹ H... Về việc cho thuê lại tại căn shophouse: Ngày 19/9/2022, qua kiểm tra hiện trạng sử dụng tại căn shophouse G2S02... theo thực tế làm việc Công ty Q được biết các thông tin như sau: Từ tháng 3/2021, bà Nguyễn Thị Mỹ H là người trực tiếp quản lý sử dụng tại căn shophouse G2S02... Bà Nguyễn Thị Mỹ H không ký Hợp đồng thuê với Chủ đầu tư hoặc Công ty Q. Thông tin của bà Nguyễn Thị Mỹ H: Trong quá trình bà Trần Phương L1 tiếp quản, quản lý và sử dụng căn shophouse, bà Trần Phương L1 không đăng ký và/hoặc thông báo về việc thay đổi người quản lý, sử dụng căn shophouse, do đó Công ty Q không có thông tin của bà Nguyễn Thị Mỹ H..”*

Ý kiến của ông Tăng Văn T: “... Tôi xin khẳng định, tôi không cho bất kỳ ai thuê lại mặt bằng đó”;

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Điểm c Khoản 1.4 Điều 1 của Văn bản thỏa thuận số 01, các Bên thỏa thuận như sau:

“c) Ông Nguyễn Hoàng P và bà Trần Phương L1 (các cá nhân thuộc Bên B ký Hợp đồng G1S01, Hợp đồng G1S08, Hợp đồng G2S08, Hợp đồng G2S02 với Bên A) đã chấm dứt mọi thỏa thuận, cam kết đã xác lập, ký kết với các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, quản lý, sử dụng, khai thác các Lô T (nếu có)”

Và tại Khoản 1.4 Điều 1 của Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm số G2S02/2020/GARDEN/HĐBĐ các Bên thỏa thuận như sau:

“1.4. Bên A chỉ phải hoàn trả cho Bên B khoản hoàn trả sau khi các điều kiện dưới đây được đáp ứng đầy đủ (hoặc được Bên A miễn thực hiện):

...

b) Bên B đã chấm dứt mọi thỏa thuận, cam kết đã xác lập, ký kết với các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, quản lý, sử dụng, khai thác Lô T (nếu có)”;

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện Nguyên đơn khẳng định không cho bà H thuê/mượn/ở nhờ, không biết bà H là ai và theo lời khai của ông Tăng Văn T cũng khẳng định không cho bất kỳ ai thuê lại mặt bằng đó,

đại diện Bị đơn cho rằng lý do SUNSHINE HOUSING chưa thực hiện hoàn trả các khoản tiền nêu trên cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P vì bà Trần Phương L1 chưa thực hiện xong các điều kiện thanh lý theo quy định tại Điều 1.4 Văn bản thỏa thuận số 01/2022/NSS-KH ký ngày 11/10/2022, hiện nay căn G2S02 còn phát sinh nợ Ban quản lý tòa nhà tiền điện và tiền nước 147.604.088 đồng (Từ tháng 01/2021 đến tháng 11/2022), tài sản là hàng hóa của bà H được niêm phong trong căn G2S02. SUNSHINE HOUSING, nhưng không rõ địa chỉ của bà H nên không có thông báo gì với bà H vì lý do Ban quản lý tòa nhà và SUNSHINE HOUSING không biết bà H là ai vì nghĩa vụ cung cấp các văn bản chấm dứt Hợp đồng cho thuê, cho sử dụng căn G2S02 thuộc về bà L1. SUNSHINE HOUSING cũng đã yêu cầu bà L1 cung cấp các văn bản chứng minh việc đã thực hiện xong việc thanh lý với các bên thứ ba đang sử dụng tại căn G2S02 (trên thực tế là bà H) để có căn cứ xem xét việc thanh toán nhưng bà L1 chưa cung cấp, vì vậy Ban quản lý tòa nhà và K1 cho rằng bà L1 chưa bàn giao lại Lô thương mại G2S02 cho Ban quản lý tòa nhà/Chủ đầu tư, là không có căn cứ vì bà L1 khẳng định không cho bà H thuê/mượn/ở nhờ, không biết bà H là ai, do đó bà L1 đã đủ các điều kiện thanh lý Hợp đồng bảo đảm Lô thương mại G2S02, theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm ký ngày 11/10/2022 giữa đại diện SUNSHINE HOUSING với đại diện của bà Trần Phương L1.

Đối với ý kiến của đại diện Công ty cổ phần Q, là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc Lô thương mại G2S02 còn nợ tiền điện, tiền nước từ tháng 1/2021 đến tháng 11/2022 là 147.604.088 đồng do bà Nguyễn Thị Mỹ H là người trực tiếp quản lý sử dụng tại căn shophouse G2S02, hiện Ban quản lý tòa nhà, Công ty Q đã tiến hành niêm phong căn Shophouse nêu trên, quá trình giải quyết vụ án, Công ty cổ phần Q không yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Giành quyền khởi kiện cho Công ty cổ phần Q khi có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, căn cứ Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và 06 Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý 06 Hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa đại diện SUNSHINE HOUSING với đại diện bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P đối với Bị đơn: SUNSHINE HOUSING. Buộc SUNSHINE HOUSING có nghĩa vụ hoàn trả bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P số tiền bảo đảm theo thỏa thuận tại các Văn bản thỏa thuận nêu trên, tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024, cụ thể như sau:

1. Buộc SUNSHINE HOUSING trả bà Vũ Thị Thùy L số tiền bảo đảm là: 3.185.026.272 đồng

2. Buộc SUNSHINE HOUSING trả bà Trần Phương L1 số tiền bảo đảm là: 4.903.709.940 đồng

3. Buộc SUNSHINE HOUSING trả ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền bảo đảm là: 14.981.940.612 đồng, cụ thể số tiền theo 04 văn bản thỏa thuận thanh lý 04 Hợp đồng bảo đảm như sau:

SỐ TT	Số Hợp đồng Bảo đảm	Ngày ký HĐ bảo đảm	Ngày thanh lý HĐ bảo đảm	Số tiền bảo đảm phải trả (VNĐ)
1	G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ	13/12/2019	11/10/2022	4.033.063.332
2	G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ	22/10/2019	11/10/2022	3.394.891.943
3	G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	28/11/2019	11/10/2022	3.778.838.379
4	G2S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	13/12/2019	11/10/2022	3.775.146.958
TC:				14.981.940.612

Xét yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi chậm trả đối với các khoản tiền bảo đảm nêu trên theo lãi suất 8%/năm tính từ ngày chậm trả đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024, nhận thấy: Trong các Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm, hai Bên có thỏa thuận nội dung như sau:

“Điều 2. Cam kết và bảo đảm của các Bên

2.1. Cam kết và bảo đảm của Bên A

*a) Hoàn trả cho Bên B khoản hoàn trả theo các điều kiện của Thỏa thuận này.
b) Trường hợp Bên A chậm trả khoản hoàn trả so với thời hạn quy định tại Điều 1.5 Thỏa thuận này, Bên A sẽ phải thanh toán cho Bên B khoản tiền lãi chậm trả với lãi suất 8%/năm tính trên tổng số tiền chậm trả và số ngày chậm trả.”*, và tại Điều 1.5 của Thỏa thuận này có nội dung như sau:

“1.5. Bên A có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản hoàn trả cho Bên B trong thời hạn 30 ngày kể từ khi các điều kiện quy định tại Điều 1.4 Thỏa thuận này được đáp ứng đầy đủ.”

Nhận thấy các bên ký kết Văn bản thỏa thuận có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn là 8%/năm, không vượt quá mức lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân, phù hợp với quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, nên được chấp nhận; Buộc SUNSHINE HOUSING phải thanh toán cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 8%/năm tính trên tổng số tiền chậm trả và số ngày chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 2.770.529.368 đồng gồm có số tiền cụ thể như sau:

1. SUNSHINE HOUSING phải thanh toán cho bà Vũ Thị Thùy L số tiền lãi chậm trả là: 386.740.724 đồng tính trên số tiền chậm trả là: 3.185.026.272 đồng (*Theo Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm số: G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ*);

2. SUNSHINE HOUSING phải thanh toán cho bà Trần Phương L1 số tiền lãi chậm trả là: 621.226.158 đồng tính trên số tiền chậm trả là: 4.903.709.940 đồng (*Theo Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Hợp đồng bảo đảm số: G2S02/2019/GARDEN/HĐBĐ*);

3. SUNSHINE HOUSING phải thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền lãi chậm trả là: 1.762.562.486 đồng tính trên số tiền chậm trả là: 14.981.940.612 đồng (*Theo 04 Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý 04 Hợp đồng bảo đảm*), cụ thể như sau:

SỐ TT	Số Hợp đồng Bảo đảm	Ngày ký HĐ bảo đảm	Ngày ký thanh lý HĐ	Số tiền nợ gốc theo văn bản thanh lý HĐ (VNĐ)	Ngày chậm trả	Số tiền Lãi chậm trả 8%/năm tính đến ngày 24/6/2024(VNĐ)
1	G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	4.033.063.33 2	<u>25/11</u> 2022	510.928.352
2	G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>22/10</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	3.394.891.94 3	<u>26/5</u> 2023	294.658.019
3	G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>28/11</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	3.778.838.37 9	<u>25/11</u> 2022	478.721.881
4	G2S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	3.775.146.95 8	<u>25/11</u> 2022	478.254.234
	TC:			14.981.940.612		1.762.562.486

Từ những nhận định nêu trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P đối với K1; Buộc SUNSHINE HOUSING thanh toán cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 25.841.206.192 đồng theo Văn bản thỏa thuận số: 01/2022/NSS-KH và 06 Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý 06 Hợp đồng bảo đảm cùng ký ngày 11/10/2022 giữa: SUNSHINE HOUSING với Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P (*căn cứ 06 Hợp đồng bảo đảm ký giữa: Bà Vũ Thị T3 Linh/Bà Trần Phương Linh/Ông Nguyễn Hoàng P với SUNSHINE HOUSING*); Số tiền cụ thể theo Hợp đồng như sau:

	Số Hợp đồng Bảo đảm	Ngày ký HĐ bảo đảm	Ngày ký thanh lý HĐ bảo đảm	Ngày chậm trả	Số tiền bảo đảm theo văn bản thanh lý HĐ (VNĐ)	Số tiền lãi chậm trả 8%/năm (VNĐ)	Tổng số tiền phải thanh toán (VNĐ)
1	G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ	<u>09/7</u> 2020	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	3.185.026.27 2	386.740.724	3.571.766.99 6 Vũ Thị Thùy Linh
2	G2S02/2019/GARDEN/HĐBĐ	<u>09/7</u> 2020	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	4.903.709.94 0	621.226.158	5.524.936.09 8 Trần Phương Linh

3	G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ	13/12/2019	11/10/2022	25/11/2022	4.033.063.332	510.928.352	4.543.991,68 4 Nguyễn Hoàng Phúc
4	G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ	22/10/2019	11/10/2022	26/5/2023	3.394.891.943	294.658.019	3.689.549,96 2 Nguyễn Hoàng Phúc
5	G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	28/11/2019	11/10/2022	25/11/2022	3.778.838.379	478.721.881	4.257.560,26 0 Nguyễn Hoàng Phúc
6	G2S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	13/12/2019	11/10/2022	25/11/2022	3.775.146.958	478.254.234	4.253.401,19 2 Nguyễn Hoàng Phúc
	TC:				23.070.676,824	2.770.529,368	25.841.206,192

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn không yêu cầu phản tố, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét;

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần K1.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn Công ty cổ phần K1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần K1 phải chịu 133.841.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P, không phải chịu án phí được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 280, Điều 357; Điều 513; Điều 468 của Bộ luật dân sự;
- Khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P đối với Công ty cổ phần K1 (*Tên viết tắt là: SUNSHINE HOUSING*), về việc: Tranh chấp 06 Hợp đồng bảo đảm

về việc: Mua bán diện tích thương mại khối để tại dự án SUNSHINE GARDEN ký giữa: SUNSHINE HOUSING với bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P và các Văn bản thỏa thuận ngày 11/10/2022 về việc: Thanh lý 06 Hợp đồng bảo đảm, gồm 06 Hợp đồng sau đây:

SỐ TT	Số Hợp đồng Bảo đảm	Người ký HĐ với SUNSHINE HOUSING	Ngày ký HĐ bảo đảm	Số tiền bảo đảm đã nộp (VNĐ)	Ngày ký thanh lý HĐ bảo đảm	Số tiền bảo đảm theo văn bản thanh lý HĐ (VNĐ)
1	G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ	Vũ Thị Thùy Linh	09/7/2020	3.735.489.608	11/10/2022	3.185.026.272
2	G2S02/2019/GARDEN/HĐBĐ	Trần Phương Linh	09/7/2020	5.751.073.938	11/10/2022	4.903.709.940
3	G1S01/2019/GARDEN/HĐBĐ	Nguyễn Hoàng Phúc	13/12/2019	4.730.339.134	11/10/2022	4.033.063.332
4	G1S03/2019/GARDEN/HĐBĐ	Nguyễn Hoàng Phúc	22/10/2019	3.767.885.987	11/10/2022	3.394.891.943
5	G1S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	Nguyễn Hoàng Phúc	28/11/2019	4.502.469.212	11/10/2022	3.778.838.379
6	G2S08/2019/GARDEN/HĐBĐ	Nguyễn Hoàng Phúc	13/12/2019	4.498.071.778	11/10/2022	3.775.146.958

1. Buộc SUNSHINE HOUSING thanh toán cho bà Vũ Thị Thùy L, bà Trần Phương L1 và ông Nguyễn Hoàng P tổng số tiền bảo đảm và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/6/2024 là: 25.841.206.192 đồng theo các Văn bản thỏa thuận ký ngày 11/10/2022 về việc thanh lý 06 Hợp đồng bảo đảm nêu trên. Số tiền cụ thể buộc SUNSHINE HOUSING thanh toán theo 06 Hợp đồng như sau:

	Số Hợp đồng Bảo đảm	Ngày ký HĐ bảo đảm	Ngày ký thanh lý HĐ bảo đảm	Ngày chậm trả	Số tiền bảo đảm theo văn bản thanh lý HĐ (VNĐ)	Số tiền lãi chậm trả 8%/năm (VNĐ)	Tổng số tiền được thanh toán/Người được thanh toán (VNĐ)
1	G1S05/2020/GARDEN/HĐBĐ	09/7/2020	11/10/2022	25/11/2022	3.185.026.272	386.740.724	3.571.766.996 Vũ Thị Thùy Linh
2	G2S02/2019/GARDEN/HĐBĐ	09/7/2020	11/10/2022	25/11/2022	4.903.709.940	621.226.158	5.524.936.098 Trần

	EN/HĐB Đ						Phương Linh
3	G1S01/2019/GARD EN/HĐB Đ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	4.033.063.33 2	510.928.352	4.543.991.68 4 Nguyễn Hoàng Phúc
4	G1S03/2019/GARD EN/HĐB Đ	<u>22/10</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	<u>26/5</u> 2023	3.394.891.94 3	294.658.019	3.689.549.96 2 Nguyễn Hoàng Phúc
5	G1S08/2019/GARD EN/HĐB Đ	<u>28/11</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	3.778.838.37 9	478.721.881	4.257.560.26 0 Nguyễn Hoàng Phúc
6	G2S08/2019/GARD EN/HĐB Đ	<u>13/12</u> 2019	<u>11/10</u> 2022	<u>25/11</u> 2022	3.775.146.95 8	478.254.234	4.253.401.19 2 Nguyễn Hoàng Phúc
	TC:				23.070.676.8 24	2.770.529.36 8	25.841.206.1 92

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty K1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0009887 ngày 22/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty K1 phải chịu: 133.841.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;
Hoàn trả bà Vũ Thị Thùy L số tiền: 48.780.000 đồng tạm ứng án phí bà Vũ Thị Thùy L đã nộp tại Biên lai số: 0035318 ngày 26/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Hoàn trả bà Trần Phương L1 số tiền: 56.536.000 đồng tạm ứng án phí bà Vũ Thị Thùy L đã nộp tại Biên lai số: 0035319 ngày 26/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Hoàn trả ông Nguyễn Hoàng P số tiền: 61.689.000 đồng tạm ứng án phí bà Vũ Thị Thùy L đã nộp tại Biên lai số: 0035320 ngày 26/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

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;

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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm
- Chi cục thi hành án dân sự quận
Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh