

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NAM TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **37/2025/DS-ST**

Ngày: 10/3/2025

V/v Tranh chấp Hợp đồng dịch
vụ đặt mua bất động sản.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị H

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Việt C

2. Ông Đoàn Văn M

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Phương L - CBTA.

Ngày 10/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 249/TLST-DS ngày 01/11/2024 về việc Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXX-ST ngày 10/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐST-HPT ngày 28/02/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tá C, sinh năm 1964

HKTT: Tổ 15, quận L, thành phố Hà Nội

Nơi ở: Số 20, Ngõ 55, quận T, Hà Nội

Bị đơn: Công ty Cổ phần K

Địa chỉ trụ sở: Tầng F, tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Nghị L – theo giấy ủy quyền số 49/2024/GUQ-KSH ngày 07/11/2024.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần T1

Địa chỉ trụ sở: Tầng I, tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T - Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L1 – theo Giấy ủy quyền số 93/2024/UQ-SSGD ngày 19/11/2024.

Đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản hòa giải ngày 26/11/2024, 04/12/2024, Nguyên đơn Ông Nguyễn Tá C trình bày:

Ngày 31/10/2022 tôi và Công ty K1 có ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00053851 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng số: CSFH00053851) về việc đặt mua bất động sản tại Dự án Sunshine Finance H có địa chỉ tại Khu đô thị C, T, Hà Nội. Thông tin về Hợp đồng đặt mua như sau: Về bất động sản đặt mua: Căn hộ/Lô đất ký hiệu: T4-PH3810-F, Giá trị Hợp đồng: 380.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi triệu đồng chẵn), Thời hạn đặt mua: 02 tháng kể từ ngày chuyển khoản đặt mua.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt mua, tôi đã chuyển số tiền thực hiện hợp đồng là 380.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần K1. Theo Khoản 4.1 và 4.2 Điều 4 của hợp đồng thì tôi sẽ được công ty K1 thu xếp và đăng ký đặt mua với Chủ Đầu Tư theo phương thức, cách thức và quyền ưu tiên để mua được bất động sản theo thông tin như trên, cụ thể: tôi sẽ được Bên KSHomes Plus thông báo về việc đủ điều kiện để được xét duyệt ưu tiên đặt mua Bất Động Sản trước 03 (ba) ngày trước ngày Chủ Đầu Tư công bố mở bán Bất Động S.

Dù hợp đồng đã hết hạn, tôi vẫn chưa nhận được thông báo kết quả, tôi cũng đã nhiều lần, liên hệ với công ty K1 để hỏi về Kết quả dịch vụ theo Điều 4 của Hợp đồng số: CSFH00053851 thì phía Công ty K1 luôn có nhưng lý do để trì hoãn, không trả lời rõ ràng về kết quả mua Bất động sản và cũng không hoàn trả lại tiền gốc, các khoản lợi ích cho vợ chồng tôi nếu không được ưu tiên. Sau nhiều lần hỏi như vậy thì hướng tôi đến việc ký Phụ lục hợp đồng gia hạn thời hạn thanh toán ngày 03/01/2023 (Sau đây gọi tắt là Phụ lục ngày 03/01/2023).

Công ty K1 đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng số CSFH00053851 và Phụ lục ngày 03/01/2023. Do đó ngoài việc hoàn trả tiền và thanh toán các lợi ích theo Phụ lục ngày 03/01/2023 thì bên phía Công ty K1 phải thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán. Theo khoản 2 Điều 357, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 xác định mức lãi là 13%/năm, thời gian tính lãi được tính từ ngày 04/01/2024 đến thời điểm Công ty K1 thực hiện thanh toán xong nợ.

Công ty Cổ phần T2 (Mã số doanh nghiệp: 0107397372, địa chỉ; Tầng I, tòa nhà S, A P, M, quận N, thành phố Hà Nội) đã phát hành Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022. Mục đích phát hành thư bảo lãnh để bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của Công ty K1 phát sinh từ các Hợp đồng đặt mua kể từ ngày 21/7/2022 đến 16/12/2022. Thư bảo lãnh có nội dung sau:

"1. Phạm vi bảo lãnh: Các nghĩa vụ thanh toán của Bên Được Bảo Lãnh (kể cả nghĩa vụ hoàn trả Khoản đặt mua, chi trả Lợi nhuận, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho Bên Nhận Bảo Lãnh phát sinh từ Hợp đồng đặt mua.

2. *Bảo Lãnh này có hiệu lực kể từ ngày hiệu lực của Hợp đồng đặt mua và chỉ hết hạn sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ.*

3. *Khi Bên Nhận Bảo Lãnh chuyển nhượng Hợp Đồng theo đúng quy định thì Thư Bảo Lãnh này cũng được tự động chuyển nhượng theo và có hiệu lực ràng buộc với Bên Nhận Chuyển Nhượng của Bên Nhận Bảo Lãnh".*

Dựa vào các căn cứ trên, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tôi, tôi đề nghị Quý Tòa xem xét và giải quyết nội dung sau:

Buộc Công ty KSHomes Plus phải thanh toán cho tôi số tiền nợ gốc là 380.000.000 đồng; Tổng số tiền tính đến 04/12/2024 là 480.871.781 đồng; Từ ngày 04/12/2024 đến ngày 28/02/2025 là 86 ngày là 11.639.452 đồng; Tổng tiền đến 28/2/2025 là 480.871.781 đồng + 11.639.452 đồng = 492.511.233 đồng; Từ 28/2/2025 đến 10/3/2025 là 10 ngày = 1.353.425 đồng. Tổng số tiền tính đến ngày 10/3/2025 là 492.511.233 đồng + 1.353.425 đồng = **493.864.658 đồng**.

Trường hợp Công ty Cổ phần K1 không thanh toán cho tôi các khoản tiền nêu trên, yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần T1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thanh toán ngay cho tôi toàn bộ khoản tiền yêu cầu trên.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải 26/11/2024, 04/12/2024, đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trình bày:

Ngày 31/10/2022, KSHomes Plus và ông Nguyễn Tá C có thỏa thuận ký kết hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với các nội dung cơ bản như sau:

- Mục đích: Ông Nguyễn Tá C chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích ông Nguyễn Tá C 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 mình tại hợp đồng và (ii) chứng minh năng lực tài chính của ông Nguyễn Tá C khi chủ đầu tư/bên chuyển nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản ông Nguyễn Tá C đồng ý đặt cọc cho KSHomes Plus một khoản tiền (“Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua”).

- Trường hợp kết thúc thời hạn mà ông Nguyễn Tá C không nhận được thông báo về việc ký kết hợp đồng giao dịch với chủ đầu tư/bên chuyển nhượng; hoặc đã nhận được thông báo nhưng không đồng ý giao kết hợp đồng giao dịch với chủ đầu tư, hợp đồng dịch vụ đặt mua 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 Nguyễn Tá C được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng đặt mua sẽ được KSHomes Plus hoàn lại cho ông Nguyễn Tá C vào ngày hợp đồng đặt mua chấm dứt.

Thực hiện hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên, KSHomes Plus đã nhận các khoản tiền bảo đảm đặt mua của ông Nguyễn Tá C với số tiền, thời gian cụ thể như sau:

**Bảng kê các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản
giữa ông Nguyễn Tá C với KSHOMES PLUS**

S T T	Ngày xác lập giao dịch	Ngày đến hạn	Số Hợp đồng	Khoản Tiền Bảo Đảm ban đầu (VNĐ)	Khoản Tiền Bảo Đảm còn lại (VNĐ)	Lợi ích cố định (%)
1	31/10/20 22	03/01/202 3	CSFH000538 51	380,000,000	380,000,000	8.2
2	Tổng				380,000,000	

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 K1 và các chủ đầu tư dự án bất động sản mà K1 có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của K1.

Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị khoản tiền bảo đảm đặt mua và lợi ích cố định theo hợp đồng đã ký kết, K1 chưa có khả năng thanh toán ngay cho ông Nguyễn Tá C theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, K1 đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với ông Nguyễn Tá C để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, K1 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 Hợp đồng thêm 24 tháng để Công ty có thể thu xếp nguồn tiền hợp lý chi trả, đồng thời khách hàng sẽ được nhận thêm một khoản lợi nhuận bổ sung theo thỏa thuận của các bên.

Chuyển đổi giá trị khoản tiền đầu tư sang thành khoản thanh toán các bất động sản khác đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư, tại các Dự án: Sunshine G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P.....

Hợp đồng CSFH00053851 ngày 31/10/2022 là:

+ Khoản bảo đảm: 380,000,000 đồng

+ Lợi nhuận cố định đến ngày 03/01/2023 là: $380,000,000 \times 8,2\% \times 64 \text{ ngày}/365 = 5,463,671 \text{ đồng}$ (Từ ngày 31/10/2022 đến ngày 03/01/2023 là 64 ngày - **Được ghi rõ trong phụ lục gia hạn ngày 03/01/2023**).

+ Thưởng thêm cuối kỳ là: **533,041 đồng** (**Được ghi rõ trong phụ lục ngày 03/01/2023**).

+Lợi nhuận phụ lục gia hạn: $380,000,000 \times 13\% = 49,400,000 \text{ đồng}$

+ Lãi chậm thanh toán: $380,000,000 \times 10\% \times 431 \text{ ngày}/365 = 44,871,133 \text{ đồng}$ (Từ ngày 04/01/2024 đến ngày 10/03/2025 là 431 ngày)

+ **Tổng nghĩa vụ là:** $380,000,000 + 5,463,671 + 533,041 + 49,400,000 \text{ đồng} + 44,871,133 = 480,267,845 \text{ đồng}$

Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn và K1 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.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 04/12/2024, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Theo hồ sơ mà nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án, Công ty S2 được biết nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án 01 bản photo Thư bảo lãnh đề ngày 16/12/2022 làm căn cứ để yêu cầu Công ty S2 thực hiện nghĩa vụ Bảo lãnh, văn bản này không có chứng thực và không có đóng dấu treo của Công ty S2. Tuy nhiên theo hồ sơ chụp tại Tòa án. Nguyên đơn chưa cung cấp được văn bản Thư bảo lãnh có đóng dấu treo của Công ty S2, đồng thời Công ty S2 cũng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Nguyên đơn, do vậy Công ty S2 chưa có cơ sở để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với khách hàng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và Người liên quan giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về tố tụng:

Đây là vụ án phát sinh từ việc kiện tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản (tiền). Trong đó, bị đơn là Công ty cổ phần K1 có địa chỉ trụ sở tại tòa nhà

S, số A đường P, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

[2]. Về nội dung:

*** Xét luật nội dung áp dụng giải quyết vụ án:**

Ông Nguyễn Tá C cùng Công ty cổ phần K1 cùng ký kết hợp đồng dịch vụ đặt mua BĐS số CDRH00053851 ngày 31/10/2022.

Hợp đồng được ký kết vào năm 2022 nên HĐXX áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để xét xử vụ án.

*** Về việc ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua BĐS và Phụ lục hợp đồng.**

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án:

Ông Nguyễn Tá C ký kết 01 hợp đồng dịch vụ đặt mua Bất động sản và 02 phụ lục kèm theo với Công ty cổ phần K1.

Ngày 31/10/2022, ông C và Công ty cổ phần K1 cùng ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua Bất động sản số CDRH00053851 và Phụ lục kèm theo. Nội dung hợp đồng: Giá trị hợp đồng: **380.000.000 đồng** do ông C tiến hành đặt mua bất động sản tại Công ty K1 (Phần A Hợp đồng); Thời gian hợp tác: 02 tháng kể từ ngày 31/10/2022 đến ngày 31/12/2023. Đặt mua bất động sản Dự án Sunshine Finance có địa chỉ tại Khu Đô thị C, quận T, Hà Nội.

Sau đó, Ông Nguyễn Tá C và Công ty cổ phần K1 đã ký Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán ngày 03/01/2023. Theo đó, các bên thỏa thuận và cùng xác nhận gia hạn nghĩa vụ thanh toán/hoàn trả của Công ty K1 cho ông C từ ngày kết thúc thời hạn Hợp đồng đến ngày 03/01/2024 (Thời hạn gia hạn); Các bên xác nhận tổng khoản tiền được gia hạn thanh toán là: 385.996.712 đồng (Bao gồm Giá trị gốc của Hợp đồng bảo đảm đặt mua và Lợi ích trong hạn, lợi ích khác). Xác nhận tỷ lệ lợi ích trong thời hạn gia hạn được xác định bằng 13%/năm.

Xét nội dung của hợp đồng và phụ lục hợp đồng đều dựa trên cơ sở tự nguyện của hai bên và phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội 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.

*** Về việc yêu cầu đòi tài sản (tiền)**

Đối chiếu nội dung của Hợp đồng đặt mua bất động sản cũng như quá trình thực hiện Hợp đồng, thấy: Công ty K2 đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký giữa hai bên.

Hợp đồng được ký kết giữa ông C và công ty K1 có thời hạn đặt mua là 02 tháng kể từ ngày 31/10/2022 đến ngày 31/12/2022. Giá trị của khoản đầu tư là

380.000.000 đồng; lợi ích cố định 8.2%/năm và lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua là 0.8%/năm.

Xét thấy nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Công ty cổ phần K1 và ông C cùng xác nhận ký kết hợp đồng và phụ lục hợp đồng.

- Hợp đồng dịch vụ đặt mua Bất động sản số CDRH00053851 ngày 31/10/2022 có thời hạn đặt mua 02 tháng. Ngày 03/01/2023, sau khi hết thời hạn hợp đồng, ông C và Công ty K1 đã ký kết phụ lục hợp đồng gia hạn thanh toán đến hết ngày 03/01/2024. Theo đó, thời hạn của hợp đồng sẽ được kéo dài và Công ty K1 sẽ thực hiện việc chi trả khoản tiền trước khi thời hạn của Phụ lục hợp đồng gia hạn kết thúc. Cụ thể tại khoản 1.4 Điều 1 của Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán của Hợp đồng dịch vụ đặt mua BĐS số CDRH00053851 ngày 03/01/2023 quy định về thời điểm thực hiện chi trả: *“Bên A thực hiện chi trả thành nhiều lần nhưng không muộn hơn ngày cuối cùng của thời hạn gia hạn”*.

Kể từ thời điểm hết thời hạn thanh toán theo phụ lục hợp đồng, Công ty K1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo như quy định của hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Do vậy, việc ông C yêu cầu Công ty K1 thanh toán số tiền gốc và số tiền lợi nhuận là có căn cứ và cần được chấp nhận một phần.

Đối với số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện thanh toán tổng số tiền cả gốc và lãi của hợp đồng, cụ thể như sau:

+ Tiền gốc: 380.000.000 đồng

+ Tiền lợi ích, tiền chậm thanh toán là: 13.596.813 đồng

Tổng số tiền mà Công ty K1 phải trả là: **493.864.658 đồng**

- **Về yêu cầu thanh toán số tiền gốc là 380.000.000 đồng:** do Công ty K1 đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đối với ông C. Do vậy, yêu cầu thanh toán tổng số tiền gốc là 380.000.000 đồng của nguyên đơn là có căn cứ.

+ Lợi nhuận cố định đến ngày 03/01/2023 quy định trong Phụ lục gia hạn là: $380,000,000 \times 8,2\% \times 64 \text{ ngày}/365 = \mathbf{5,463,671 \text{ đồng}}$ (Từ ngày 31/10/2022 đến ngày 03/01/2023).

+ Thương thêm cuối kỳ quy định trong Phụ lục 03/01/2025 là: **533,041 đồng**

+Lợi nhuận phụ lục gia hạn: $380,000,000 \times 13\% = \mathbf{49,400,000 \text{ đồng}}$

+ Lãi chậm thanh toán: $380,000,000 \times 10\% \times 431 \text{ ngày}/365 = \mathbf{44,871,133 \text{ đồng}}$, kể ngày 04/01/2024 đến ngày 10/03/2025.

Do đó chỉ chấp nhận HĐXX như sau:

Chấp nhận số tiền nợ gốc và Phụ lục gia hạn; Còn tiền chậm thanh toán ông C tính trên 13% là không phù hợp.

Cụ thể tổng số tiền là: 380,000,000 + 5,463,671+ 533,041+ 49,400,000 đồng + 44,871,133 = 480,267,845 đồng.

*** Đối với yêu cầu thực hiện bảo lãnh của nguyên đơn:**

Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần T1 không công nhận Thư bảo lãnh đề ngày 16/12/2022 đối với khách hàng là ông Nguyễn Tá C, vì Thư bảo lãnh là bản pôt là không đúng vì bản thân khách hàng như ông Cơ chỉ được Công ty CP T1 ký kết các Hợp đồng online.

Xét thấy Thư bảo lãnh phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, hai bên cũng đã xác nhận có Thư bảo lãnh đối với hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản. Trong Thư bảo lãnh có quy định như sau: *“Các nghĩa vụ thanh toán của Bên được Bảo L2 (kể cả nghĩa vụ hoàn trả khoản đầu tư, chi trả lợi nhuận, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho Bên nhận bảo lãnh phát sinh từ hợp đồng hợp tác; Bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày hiệu lực của hợp đồng hợp tác và chỉ hết hạn sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ.*

Do vậy, yêu cầu thực hiện bảo lãnh của nguyên đơn đối với bị đơn vẫn trong thời hạn Thư bảo lãnh. Tòa án chấp nhận yêu cầu thực hiện bảo lãnh của ông Nguyễn Tá C đối với công ty cổ phần T1.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 227; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, 117, 280, 357, 513, 466 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tá C đối với Công ty cổ phần K1.

2. Buộc Công ty cổ phần K1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Tá Cơ S1 tiền theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua BĐS số CDRH00053851 ngày 31/10/2022 là:

+ Tiền gốc 380.000.000 đồng

+ Lợi nhuận cố định đến ngày 03/01/2023 là: $380,000,000 \times 8,2\% \times 64 \text{ ngày}/365) =$
5,463,671 đồng (Từ ngày 31/10/2022 đến ngày 03/01/2023)

- + Thương thêm cuối kỳ là: **533,041 đồng (Quy định phụ lục ngày 03/01/2023).**
- + Lợi nhuận phụ lục gia hạn: $380,000,000 \times 13\% = 49,400,000$ đồng
- + Lãi chậm thanh toán: $380,000,000 \times 10\% \times 431 \text{ ngày}/365 = 44,871,133$ đồng
(Từ ngày 04/01/2024 đến ngày 10/03/2025)

Tổng nghĩa vụ bị đơn phải thanh toán cho ông C là: $380,000,000 + 5,463,671 + 533,041 + 49,400,000$ đồng + $44,871,133 = 480,267,845$ đồng.

3. Trong trường hợp Công ty cổ phần K1 không thanh toán được đầy đủ số tiền trên cho ông Nguyễn Tá C, buộc Công ty cổ phần T1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo nội dung thư bảo lãnh ngày 16.12.2022 đối với ông Nguyễn Tá C.

4. Về án phí:

Công ty cổ phần K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.210.714 đồng.

Ông C phải chịu án dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng

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 và người phải thi hành án có quyền thoả 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.

Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Mai Thị H

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA