

Bản án số: 138 /2025/DSST
Ngày: 10/06/2025
*V/v: Tranh chấp HĐ 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 PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Trần Thị Nhâm**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Trần Thị Oanh**

Ông Trần Quốc Sơn

- Thư ký phiên tòa: **Ông Trần Hưng** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Ngày 10 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:107/2025/DSST ngày 03/4/2025 về tranh chấp “Hợp đồng đặt mua bất động sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2025/QĐXX-ST ngày 15 tháng 05 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2025/QĐ-HPT ngày 30 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Phạm Thị Thùy T; Sinh năm 1994; Địa chỉ: Số B N, phường N, quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thảo N, địa chỉ: Số A, lô B, chung cư S, phường K, quận H, thành phố Hà Nội (bà N có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần K1; Địa chỉ: tầng G Tòa S, số A đường P, phường M, quận N, Tp Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật ông Vũ Văn T1 – Tổng giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền ông Đặng Thành V, ông Vũ Nghị L, bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Cao Thị Ngọc M, bà Cấn Thị Quỳnh A - Văn bản uỷ quyền số 21 ngày 16/4/2025 (bà Quỳnh A có mặt).

Công ty cổ phần P1; Địa chỉ: Tầng I, tòa nhà S, A P, phường M, quận N, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T2 - Tổng giám đốc; Ông Đỗ Anh T3 – Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn K, ông Phạm Đình L1, bà Thiều Thị H1 (Văn bản uỷ quyền số 43 ngày 17/4/2025) (bà H1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án nguyên đơn trình bày:

- Nguyên đơn trình bày:

Nội dung vụ việc: Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với Người bị kiện:

1. Nội dung tranh chấp:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1. Về các Hợp đồng Dịch vụ đặt mua bất động sản:

Từ tháng 10 đến tháng 11 năm 2022, qua lời giới thiệu của nhân viên kinh doanh Công ty Cổ phần Đ, Tôi đã tham gia ký kết hợp đồng với Công ty Cổ phần Đ (“**Công ty Đ**”) gồm 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với Công ty cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng Đặt Mua BĐS**”) với các thông tin chi tiết như sau:

Bảng 1: Danh sách Hợp đồng đặt mua BĐS (đơn vị đồng)

STT	Số Hợp đồng	Ngày hiệu lực	Ngày hết hạn	Giá trị tiền bảo đảm đặt mua	Lợi ích cố định 1 (trả cuối kỳ)	Lợi ích 2 (trả cuối kỳ)	Lợi ích 4 (trả cuối kỳ)
1	CHDN00047862	17/10/2022	17/11/2022	5.031.123.288	7,7%	0,50%	0,20%
2	CHDN00054389	01/11/2022	01/12/2022	2.000.000.000	8,1%	0,80%	
3	CHDN00056466	07/11/2022	07/12/2022	5.000.000.000	8,1%	0,80%	
	Tổng cộng:			12.031.123.288			

Căn cứ quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng Đặt Mua BĐS thì Tôi phải chuyển khoản vào tài khoản của K2 hoặc thông qua ứng dụng KSFinance để chứng minh năng lực tài chính khi Chủ đầu tư dự án Sunshine Metaland D là Công ty CP P1 thông báo ký kết Hợp Đồng Giao Dịch Bất Động Sản. Thời hạn đặt mua của các Hợp Đồng trên là 01 tháng, kể từ ngày ký kết.

Điều kiện và Thời điểm nhận lợi ích như sau:

Căn cứ quy định tại Phụ lục 01 và Phụ lục 04 của các Hợp Đồng Đặt Mua Bất Động Sản quy định:

- Lợi ích 1: Nhận vào cuối thời hạn;
- Lợi ích 2: Nhận vào cuối thời hạn với điều kiện Tôi không hủy một phần hoặc toàn bộ Khoản Tiền Bảo Đảm đặt mua trước hạn và không giao kết Hợp Đồng Giao Dịch Bất Động S;

- Lợi ích 4 (HĐ số CHDN00047862): Nhận vào cuối thời hạn với điều kiện Tôi không hủy toàn bộ Khoản Tiền Bảo Đảm đặt mua trước thời hạn và không giao kết Hợp Đồng Giao Dịch Bất Động Sản.

Tuy nhiên, về bản chất, Tôi không có ý định đặt mua bất động sản mà chỉ đơn giản là Tôi tham gia gửi tiền/cho vay và hưởng lãi suất cố định trong thời hạn 01 tháng (mức lãi suất trên chưa trừ 05% thuế TNCN trên tổng lợi ích cố định).

Sau khi ký kết 03 Hợp Đồng Đặt Mua BĐS, Tôi đã chuyển khoản tổng số tiền là **12.031.123.288 đồng** (Bằng chữ: *Mười hai tỷ, không trăm ba mươi một triệu, một trăm hai ba nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng*) cho Công ty Đ (Chứng từ chuyển tiền đính kèm).

2. Về Thư bảo lãnh:

Để tạo niềm tin cho Tôi nói riêng và các khách hàng khi gửi tiền vào KSHome Plus, Công ty CP P2 là Công ty cổ phần P1 (Sau đây viết tắt là “**Công ty P1**”) đã phát hành 03 thư bảo lãnh cho các 03 Hợp Đồng Đặt Mua BĐS, theo đó, Công ty P1 cam kết bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh phát sinh từ H Đặt Mua BĐS. Phạm vi bảo lãnh là toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán của KSHomes Plus (bao gồm 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 H Đặt Mua BĐS. Hiệu lực của bảo lãnh: kể từ ngày phát hành thư bảo lãnh cho đến sau khi toàn bộ các nghĩa vụ được bảo lãnh đã được thực hiện đầy đủ hoặc giải trừ đầy đủ”

3. Tình hình thực hiện Hợp Đồng Đặt Mua BĐS và thực hiện T4 bảo lãnh:

Đến ngày hết thời hạn các Hợp Đồng Đặt Mua BĐS nhưng Công ty Đ đã không hoàn trả gốc tiền bảo đảm đặt mua và tiền lợi ích cố định 1, lợi ích cố định 2, lợi ích cố định 4 cho Tôi như cam kết. Công ty Đ nhiều lần đơn phương gửi thông báo qua email, tin nhắn và trên ứng dụng KSFinance yêu cầu Tôi gia hạn hợp đồng hoặc đề nghị Tôi chuyển đổi sang mua bất động sản với mức giá bất hợp lý và áp đặt, nhưng điều vô lý hơn là trường hợp chuyển đổi thì Tôi không được chuyển đổi ngang số tiền đầu tư mà phải nộp bổ sung tiền mặt từ 15% đến 50% giá trị Hợp đồng mua bán theo chính sách của Công ty đối với từng Dự án. Đặc biệt, những Dự án Công ty chào bán đều trong tình trạng chưa hoàn thiện pháp lý, chưa đủ điều kiện mở bán hoặc trường hợp đủ điều kiện mở bán thì Bên mua phải chấp nhận điều khoản tài sản hình thành trong tương lai đang bị thế chấp ngân hàng.

Tôi đã nhiều lần đến gặp Công ty Đ và Công ty P1 nhưng khi đến văn phòng tại Thành phố H và trụ sở chính tại Tòa nhà A P, Hà Nội, Tôi và các khách hàng khác đều không được gặp người có thẩm quyền của Đ và Công ty P1 mà chỉ được gặp nhân viên lễ tân hoặc nhân viên tự xưng là nhân viên kinh doanh. Do đó, đến nay, Tôi vẫn không được Công ty hoàn lại gốc tiền bảo đảm đặt mua, lợi ích 1,2,4 như cam kết của Công ty K2 tại Hợp Đồng Đặt Mua BĐS và không được Công ty P1 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như cam kết tại Thư bảo lãnh thanh toán. Tổng số tiền Tôi chưa được nhận đến nay như sau:

Bảng 2: Số tiền bảo đảm đặt mua, lợi ích 1,2,4 tạm tính đến ngày 21/3/2025

(đơn vị tính: đồng)

Như vậy, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lợi ích cố định theo quy định của Hợp Đồng Đặt Mua BĐS. Công ty P1 đã vi phạm nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán theo cam kết tại

thư bảo lãnh. Việc vi phạm nghĩa vụ của các Công ty trên đã làm cho cá nhân Tôi và gia đình T5 lâm vào tình cảnh khó khăn, phải vay nợ ngân hàng và các bên thứ ba với lãi suất cao, không có khả năng chi trả.

Dựa trên quy định của Hợp Đồng Đặt Mua Bất Động S, Thư Bảo lãnh và cơ sở pháp luật nêu trên, Tôi yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm giải quyết các nội dung sau:

1. Yêu cầu Công ty cổ phần K2 phải hoàn trả Tôi các khoản tiền sau:
 - a) Toàn bộ số tiền gốc/tiền bảo đảm đặt mua tại các Hợp Đồng Đặt Mua BĐS với tổng số tiền là **12.031.123.288 đồng** (Bằng chữ: *Mười hai tỷ, không trăm ba mươi một triệu, một trăm hai ba nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng*) và:
 - b) Toàn bộ số tiền lợi ích 1,2,4 trong thời hạn chưa thanh toán tính đến ngày đáo hạn là **87.098.754 đồng** (bằng chữ: *T6 mươi bảy triệu, không trăm chín tám nghìn, bảy trăm năm mươi tư đồng*); và:
 - c) Tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 21/3/2025 là **2.779.884.736 đồng** (bằng chữ: *Hai tỷ, bảy trăm bảy chín triệu, tám trăm tám tư ngàn, bảy trăm ba sáu đồng*).
 - d) Tổng số tiền yêu cầu thanh toán bao gồm cả gốc/tiền bảo đảm đặt mua, lợi ích 1,2,4, lãi chậm trả tạm tính đến ngày 21/3/2025 là: **14.898.106.778 đồng** (Bằng chữ: *Mười bốn tỷ, tám trăm chín tám triệu, một trăm lẻ sáu ngàn, bảy trăm bảy tám đồng*).
2. Trường hợp Công ty cổ phần Đ không trả hoặc trả không đủ số tiền trên, yêu cầu Công ty cổ phần P1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán cho Tôi toàn bộ khoản tiền nêu trên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đ tình bày:

Tóm tắt nội dung vụ việc:

Năm 2022, KSHomes Plus và bà Phạm Thị Thùy T có thỏa thuận ký kết các hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với các nội dung cơ bản như sau:

- Mục đích: Bà Phạm Thị Thùy T chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp bảo đảm của KSHomes Plus nhằm mục đích để bà Phạm Thị Thùy T có thể đặt mua 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 thanh toán giá mua khi Chủ đầu tư chuyển nhượng bất động sản, bà Phạm Thị Thùy T chuyển cho KSHomes Plus một khoản tiền gọi là Khoản Bảo Đảm.

- Trường hợp kết thúc thời hạn đặt mua mà bà Phạm Thị Thùy T 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 đặt mua bất động sản sẽ chấm dứt kể từ thời điểm kết thúc thời hạn. Khoản Bảo Đảm cùng toàn bộ lợi ích còn lại mà bà Phạm Thị Thùy T được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản sẽ được KSHomes Plus hoàn lại cho bà Phạm Thị Thùy T vào ngày các 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, KSHomes Plus đã nhận các Khoản Bảo Đảm của bà Phạm Thị Thùy T.

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

T T	Số Hợp đồng	Ngày xác lập giao dịch	Ngày kết thúc thời hạn đặt mua	Giá trị Khoản Bảo Đảm ban đầu (VND)	Lợi ích cố định theo Hợp đồng (%/năm)	Giá trị Khoản Bảo Đảm còn lại (VND)
1	CHDN00056466	07/11/2022	07/12/2022	5,000,000,000	8.1	5,000,000,000
2	CHDN00054389	01/11/2022	01/12/2022	2,000,000,000	8.1	2,000,000,000
3	CHDN00047862	17/10/2022	17/11/2022	5,031,123,288	7.7	5,031,123,288
TỔNG CỘNG				12,031,123,288		12,031,123,288

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 Đ và các Chủ đầu tư dự án bất động sản, đại lý môi giới bất động sản mà Đ có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của Đ.

Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị các Khoản Bảo Đảm và lợi ích theo hợp đồng và phụ lục đã ký kết, Đ chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Phạm Thị Thùy T theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, Đ đã nhiều lần trao đổi với bà Phạm Thị Thùy T để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, Đ 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 để KSHomes Plus 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 Bảo Đảm 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 G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P, ...

Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn và Đ 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.

Nội dung đề nghị:

KSHomes Plus 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 Đ 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 bà Phạm Thị Thùy T.

Trên đây là nội dung trình bày sự việc và một số ý kiến/đề nghị của Đ về việc giải quyết vụ án. Kính mong Quý Tòa xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn: Công ty cổ phần P1 trình bày ý kiến:

Về việc phát hành Thư bảo lãnh

Công ty S2 xác nhận có phát hành 03 Thư bảo lãnh để bảo lãnh cho nghĩa vụ của Công ty cổ phần Đ phát sinh từ Hợp đồng đặt mua ký với bà Phạm Thị Thùy T:

STT	Thư bảo lãnh	Hợp đồng đặt mua
	Thư bảo lãnh ngày 17/10/2022	CHDN00047862 ngày 17/10/2022
	Thư bảo lãnh ngày 01/11/2022	CHDN00054389 ngày 01/11/2022
	Thư bảo lãnh ngày 07/11/2022	CHDN00056466 ngày 07/11/2022

Về hiệu lực và điều kiện bảo lãnh

Hiệu lực Thư bảo lãnh:

Khoản 2 của 03 Thư bảo lãnh quy định: “*Bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành và hết hạn khi phát sinh một trong các sự kiện được liệt kê dưới đây, tùy thuộc vào sự kiện nào xảy ra trước: “50 ngày kể từ ngày hết thời hạn đầu tư theo Hợp đồng đặt mua...”* Khoản 3 của 02 Thư bảo lãnh quy định: “*Hết thời hạn nêu trên, bảo lãnh sẽ tự động hết hiệu lực.*”

Theo đó, tính đến thời điểm hiện tại, 03 Thư bảo lãnh của Công ty S2 đều đã hết hiệu lực, cụ thể:

STT	Thư bảo lãnh	Hiệu lực
	Thư bảo lãnh ngày 17/10/2022	Từ ngày 17/11/2022 đến ngày 06/01/2023
	Thư bảo lãnh ngày 01/11/2022	Từ ngày 01/11/2022 đến ngày 20/01/2023
	Thư bảo lãnh ngày 07/11/2022	Từ ngày 07/11/2022 đến ngày 26/01/2023

Về điều kiện bảo lãnh:

Căn cứ theo Khoản 3 của 03 Thư bảo lãnh, Công ty S2 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi và chỉ khi Bên Nhận Bảo Lãnh đáp ứng các điều kiện, bao gồm:

- Yêu cầu thanh toán liên quan đến bảo lãnh được ký hợp lệ bởi Bên Nhận Bảo Lãnh;
- Cung cấp bản gốc Thư bảo lãnh và bản sao Hợp đồng đặt mua;
- Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và hồ sơ được gửi tới và nhận bởi Công ty S2 trước hoặc vào ngày hết hạn.

Căn cứ hồ sơ sao chụp tại Tòa án, trong thời gian Thư bảo lãnh còn hiệu lực, Công ty S2 không nhận được hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được quy định tại Khoản 3 Thư bảo lãnh của bà Phạm Thị Thùy T. Đến nay, 03 Thư bảo lãnh đã hết hiệu lực, nghĩa vụ bảo lãnh của Công ty S2 đã chấm dứt, các bên không có văn bản gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nên Công ty S2 không có căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Yêu cầu Hội đồng xét xử:

Buộc Công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho bà Phạm Thị Thùy T tổng số tiền là như sau số tiền nợ gốc:

Số hợp đồng	Ngày hiệu lực	Ngày hết hạn	Giá trị gốc tiền bảo đảm đặt mua	Lợi ích cố định 1 (trả cuối kỳ)	Lợi ích 2 (trả cuối kỳ)	Lợi ích 4 (trả cuối kỳ)	Tổng tiền lợi ích (chưa thuế TNCN)	Lãi suất chậm trả (10%)	Tổng cộng tiền lợi ích và lãi chậm trả	Gốc, lợi ích và lãi chậm trả chưa thuế TNCN	Số ngày trong hạn	Số ngày quá hạn tính đến ngày
												5/30/2025
CHDN00047862	10/17/2022	11/17/2022	5,031,123,288	7.7%	0.50%	0.20%	35,893,274	1,288,794,596	1,324,687,870	6,355,811,158	31	925
CHDN00054389	11/1/2022	12/1/2022	2,000,000,000	8.1%	0.80%		14,630,137	504,657,534	519,287,671	2,519,287,671	30	911
CHDN00056466	22/7/2022	12/7/2022	5,000,000,000	8.1%	0.80%		36,575,342	1,253,424,658	1,290,000,000	6,290,000,000	30	911
Tổng cộng			12,031,123,288				87,098,754	3,046,876,787	3,133,975,541	15,165,098,829		905

- Bà Phạm Thị Thùy T buộc công ty cổ phần P1 phải thực hiện nghĩa vụ phát hành bảo lãnh theo các thư bảo lãnh đã phát hành ngày 17 tháng 10 năm 2022; thư bảo lãnh phát hành ngày 01/11/2022, thư bảo lãnh phát hành ngày 07/11/2022

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn công ty K1: Xác nhận số tiền nguyên đơn yêu cầu là đúng tuy nhiên do kinh tế khó khăn bị đơn mong muốn được thỏa thuận.

Đại diện của công ty cổ phần P1: Giữ nguyên ý kiến tại bản tự khai.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Phạm Thị Thùy T khởi kiện Công ty Cổ phần Đ và Công ty cổ phần P1 về việc tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự .

Công ty Cổ phần Đ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có địa chỉ trụ sở tại Tòa nhà S, A P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần P1 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có địa chỉ trụ sở tại Tòa nhà S, A P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về các Hợp đồng Dịch vụ đặt mua bất động sản:

Từ tháng 10 đến tháng 11 năm 2022, qua lời giới thiệu của nhân viên kinh doanh Công ty Cổ phần Đ, bà T đã tham gia ký kết hợp đồng với Công ty Cổ phần Đ (“**Công ty Đ**”) gồm 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với Công ty cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng Đặt Mua BDS**”) với các thông tin chi tiết như sau:

Bảng 1: Danh sách Hợp đồng đặt mua BĐS (đơn vị đồng)

STT	Số Hợp đồng	Ngày hiệu lực	Ngày hết hạn	Giá trị tiền bảo đảm đặt mua	Lợi ích cố định 1 (trả cuối kỳ)	Lợi ích 2 (trả cuối kỳ)	Lợi ích 4 (trả cuối kỳ)
1	CHDN00047862	17/10/2022	17/11/2022	5.031.123.288	7,7%	0,50%	0,20%
2	CHDN00054389	01/11/2022	01/12/2022	2.000.000.000	8,1%	0,80%	
3	CHDN00056466	07/11/2022	07/12/2022	5.000.000.000	8,1%	0,80%	
	Tổng cộng:			12.031.123.288			

Sau khi ký kết 03 Hợp Đồng Đặt Mua BĐS, bà T đã chuyển khoản tổng số tiền là **12.031.123.288 đồng** (Bằng chữ: *Mười hai tỷ, không trăm ba mươi một triệu, một trăm hai ba nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng*) cho Công ty Đ (Chứng từ chuyển tiền đính kèm).

Xét thấy các Hợp đồng được ký trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự, mục đích, nội dung và hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực bắt buộc thực hiện giữa các bên.

Xét yêu cầu thanh toán tiền gốc, nợ lãi trong hạn, quá hạn:

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn là công ty Cp K2 thống nhất được công nợ tính đến ngày xét xử như sau:

Tổng số tiền nợ gốc 12,031,123,288đồng;

Tổng lợi ích 1 cuối kỳ; 79,504,908 đồng

Tổng lợi ích 2: 6,739,244 đồng

Tổng lợi ích 4: 854,602 đồng

Lãi chậm thanh toán: 3,046,876,787 đồng

Tổng tiền gốc, tiền lợi ích và tiền lãi chậm thanh toán: 15,165,098,829 đồng

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên buộc công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho bà Phạm Thị Thùy T tổng số tiền như nguyên đơn, bị đơn là công ty Cp K2 đã thống nhất công nợ ở trên.

Xét yêu cầu về buộc S1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Công ty cổ phần T7 phát hành các thư bảo lãnh như sau:

STT	Thư bảo lãnh	Hợp đồng đặt mua
-----	--------------	------------------

1	Thư bảo lãnh ngày 17/10/2022	CHDN00047862 ngày 17/10/2022
2	Thư bảo lãnh ngày 01/11/2022	CHDN00054389 ngày 01/11/2022
3	Thư bảo lãnh ngày 07/11/2022	CHDN00056466 ngày 07/11/2022

Hội đồng xét xử xét thấy công ty cổ phần P1 đã phát hành nội dung thư bảo lãnh nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thùy T buộc công ty cổ phần P1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các thư bảo lãnh đã phát hành như trên

[4] Về án phí: Bà Phạm Thị Thùy T được chấp nhận đơn khởi kiện và không phải chịu tiền án phí sơ thẩm. Công ty cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 280, 513, 468 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 bà Phạm Thị Thùy T đối với Công ty cổ phần Đ và công ty cổ phần P1 về việc Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản.

2. Buộc Công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho bà Phạm Thị Thùy T tổng số tiền là như sau số tiền nợ gốc 12,031,123,288 đồng;

Tổng lợi ích 1 cuối kỳ; 79,504,908 đồng

Tổng lợi ích 2: 6,739,244 đồng

Tổng lợi ích 4: 854,602 đồng

Lãi chậm thanh toán: 3,046,876,787 đồng

Tổng tiền gốc, tiền lợi ích và tiền lãi chậm thanh toán: 15,165,098,829 đồng

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thùy T buộc công ty cổ phần P1 phải thực hiện nghĩa vụ phát hành bảo lãnh theo các thư bảo lãnh đã phát hành ngày 17 tháng 10 năm 2022; thư bảo lãnh phát hành ngày 01/11/2022, thư bảo lãnh phát hành ngày 07/11/2022

3. Án phí: Bà Phạm Thị Thùy T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 61.449.054 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028280 ngày 01 tháng 4 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Công ty cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 123,165,098 đồng

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền phải thi hành, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- *TAND TP.Hà Nội;*
- *VKSND quận Nam Từ Liêm;*
- *Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: VT, hồ sơ vụ án.*

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

Trần Thị Nhâm