TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 653/2024/DS - PT.
Ngày: 14/11/2024
V/v tranh chấp:Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và Hợp đồng bảo lãnh

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa *: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.*
Các Thẩm phán *:Ông Trương Chí Anh*
Ông Đỗ Minh Hoàng
Thư ký ghi biên bản phiên toà *:Bà Nguyễn Thanh Hà*
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội *: Bà Nguyễn Bách Thiện Linh – KSV*

Ngày 14 tháng 11 năm 2024 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 324/DSPT ngày 10/10/2024 về Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh .

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS – ST ngày 20/06/2024 của Toà án nhân dân Quận Nam Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 459/2024/QĐPT ngày 22/10/2024, Quyết định hoãn phiên toà số 576/2024/QĐPT-PT ngày 04/11/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ***Bà Phạm Thị Thu T,*** Sinh năm: 1971;
HKTT: B5-1 khu Mỹ Phúc H29.3, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ liên hệ: Số 122 Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn Bá; Sinh năm 1998;
Địa chỉ: Ấp 1, xã Gia Canh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai

Bị đơn: ***Công ty cổ phần K (gọi tắt K)***
Địa chỉ: Tầng 7 tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Hữu – Tổng Giám đốc
Đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Nghị Lực - Cán bộ pháp chế

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ***Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S (gọi tắt S)***

Trụ sở : Tầng 9 tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Trường - Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Trà My; Ông Nguyễn Văn Kiên; Bà Ngô Quỳnh Anh; Ông Phạm Đình Lập – Cán bộ pháp chế

Ông Bá, Ông Lực , Bà Quỳnh Anh có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai bà Phạm Thị Thu T trình bày:

Ngày 29/09/2022, bà Phạm Thị Thu T với K ký kết 03 (ba) Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với nội dung bà T đặt mua 03 bất động sản của K thuộc dự án Sunshine Marina Mui Ne, K đảm bảo lợi ích cố định trên khoản tiền bảo đảm đặt mua là 10.20%/năm và nhận lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua là 1%/năm trên khoản tiền bảo đảm đặt mua, thời hạn thực hiện Hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày các bên ký kết Hợp đồng. Cụ thể như sau:

SỐ TT	SỐ HỢP ĐỒNG	NGÀY KÝ HĐ	NGÀY ĐẾN HẠN HĐ	KHOẢN TIỀN BẢO ĐẢM (VNĐ)	LỢI ÍCH CỐ ĐỊNH THEO HĐ
1	CMMN00039909	29/9/2022	29/9/2023	2.000.000.000	10,2%
2	CMMN00039939	29/9/2022	29/9/2023	2.000.000.000	10,2%
3	CMMN00039836	29/9/2022	29/9/2023	3.000.000.000	10,2%
	Tổng cộng:			7.000.000.000	

Ngay sau khi ký các Hợp đồng nêu trên, bà T đã chuyển tổng cộng số tiền 7.000.000.000 đồng vào tài khoản số: 80885588 của K tại Ngân hàng Kiên Long, Hà Nội, gồm 03 ủy nhiệm chi sau đây:

- Giấy uỷ nhiệm chi số: UNC 0056: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)
- Giấy uỷ nhiệm chi số: UNC 0058: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)
- Giấy uỷ nhiệm chi số: UNC 0060: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng)

K đã cấp cho bà T 03 Giấy chứng nhận nhà đầu tư theo 03 Hợp đồng nêu trên. Do các dự án bất động sản đều được chào bán do S là chủ đầu tư, vì vậy cùng ngày K ký kết các Hợp đồng với bà T đều được S phát hành các Thư bảo lãnh để bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của bên được bảo lãnh là K phát sinh từ Hợp đồng đặt mua nêu trên đã ký với bà T, gồm các Thư bảo lãnh sau đây:

SỐ TT	SỐ HỢP ĐỒNG	NGÀY KÝ HĐ	NGÀY PHÁT HÀNH THƯ BẢO LÃNH	NGÀY PHÁT HÀNH THƯ BẢO LÃNH CHUNG TRÊN APP

1	CMMN00039909	29/9/2022	29/9/2022	16/12/2022
2	CMMN00039939	29/9/2022	29/9/2022	16/12/2022
3	CMMN00039836	29/9/2022	29/9/2022	16/12/2022

Thời hạn bảo đảm đặt mua bất động sản theo 03 Hợp đồng nêu trên là 12 tháng kể từ ngày bà T chuyển khoản tiền bảo đảm đặt mua (theo Điều II của Phụ lục 01 của các Hợp đồng), tuy nhiên sau khi hết thời hạn thực hiện Hợp đồng, K không có dự án bất động sản để bán cho bà T và cũng không thanh toán cho bà T các khoản lợi ích theo thoả thuận trong Hợp đồng. Nhiều lần bà T yêu cầu K trả lại số tiền bà T đầu tư và tiền lợi ích được hưởng được quy định trong Hợp đồng nhưng K không thanh toán cho bà T.

Ngày 09/10/2023, bà T đã gửi đơn yêu cầu thanh lý bồi thường Hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến Ban lãnh đạo S nhưng không nhận được phản hồi. Bà T nhiều lần liên hệ với K, S để cùng nhau tìm hướng giải quyết nhưng hai Công ty đều tránh không gặp mặt. Vì vậy bà T khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc K thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T số tiền nợ gốc, các khoản lợi ích và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 20/6/2024 là: 8.341.852.000 đồng theo 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: K với bà Phạm Thị Thu T, gồm các khoản tiền như sau:

SỐ TT	SỐ HỢP ĐỒNG	NGÀY KÝ HĐ	NGÀY ĐÁO HẠN HĐ	SỐ TIỀN GỐC (Tỷ VNĐ)	LỢI ÍCH 1 THEO HĐ (10,2%/năm) (VNĐ)	LỢI ÍCH 2 THEO HĐ (1%/năm) (VNĐ)	TIỀN LÃI CHẬM TRẢ (10%/năm) (VNĐ)
1	CMMN00039909	29/9/2022	29/9/2023	2	204.000.000	20.000.000	159.386.000
2	CMMN00039939	29/9/2022	29/9/2023	2	204.000.000	20.000.000	159.386.000
3	CMMN00039836	29/9/2022	29/9/2023	3	306.000.000	30.000.000	239.080.000
			TC:	**7**	**714.000.000**	**70.000.000**	**557.852.000**

Vì lý do K không thanh toán được cho bà T theo cam kết trong các Hợp đồng nêu trên, nên bà T đề nghị Tòa án buộc S (Là Công ty phát hành các Thư bảo lãnh thanh toán không hủy ngang đối với các Hợp đồng của Bên được bảo lãnh là K đã ký với bà T) thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T tổng số tiền nợ gốc, các khoản lợi ích và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 20/6/2024 là 8.341.852.000 đồng.

K có ý kiến như sau: Ngày 29/09/2022, K và bà Phạm Thị Thu T có thỏa thuận ký kết các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với các nội dung cơ bản như sau: Bà Phạm Thị Thu T chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Phạm Thị Thu T 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 bà Phạm Thị Thu T khi chủ đầu tư/bên chuyển nhượng thông báo ký Hợp đồng giao dịch bất động sản, bà Phạm Thị Thu T đồng ý đặt cọc cho K một khoản tiền ("Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua"). Trường hợp kết thúc thời hạn mà bà Phạm Thị Thu T 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 bà Phạm Thị Thu T được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo Hợp đồng đặt mua sẽ được K hoàn lại cho bà Phạm Thị Thu T vào ngày Hợp đồng đặt mua chấm dứt.

Thực hiện các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên, KSHOMESPLUS đã nhận các khoản tiền bảo đảm đặt mua của bà Phạm Thị Thu T với số tiền, thời gian cụ thể như sau:

Số TT	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	29/09/2022	29/09/2023	CMMN00039836	3,000,000,000	3,000,000,000	10,2
2	29/09/2022	29/09/2023	CMMN00039909	2,000,000,000	2,000,000,000	10,2
3	29/09/2022	29/09/2023	CMMN00039939	2,000,000,000	2,000,000,000	10,2
	Tổng cộng:			**7,000,000,000**	**7,000,000,000**	

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 K và các chủ đầu tư dự án bất động sản mà K có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của K. 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, K chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Phạm Thị Thu T theo thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, K đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Phạm Thị Thu T để tháo gỡ khó khăn, đồng thời, K cũng đã hết sức nỗ lực tìm kiếm các giải pháp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng. Cụ thể, trong thời gian vừa qua, K 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.

2.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 Green Iconic, Sunshine Golden River, Sunshine Sky City, Sunshine Diamond River, Sunshine Capital Tây Thăng Long, Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace,…Tuy nhiên đến nay, Nguyên đơn và K vẫn chưa đạt được sự đồng thuận. K 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. K kính mong Tòa án tiếp tục tạo điều kiện cho các bên được thương lượng, hòa giải và xử lý vụ việc trên tinh thần thiện chí, chia sẻ và hỗ trợ cho K có thêm thời gian thu xếp các nguồn thu khác, để sớm có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với Nguyên đơn.

S có ý kiến như sau: S đã phát hành 03 Thư bảo lãnh ngày 29/9/2022 cho 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua Bất động sản ký giữa K, với bà Phạm Thị Thu T gồm: Hợp đồng CMMN00039836, Hợp đồng CMMN00039939 và Hợp đồng CMMN00039909.

Việc phát hành Thư bảo lãnh sẽ tùy thuộc vào sự thỏa thuận giữa S - K tại từng thời điểm. S không can thiệp, không chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa K và bà Phạm Thị Thu T. Việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được thực hiện và tuân thủ trên cơ sở quy định pháp luật Dân sự và các quy định pháp luật khác có liên quan và theo các điều khoản, nội dung của Thư Bảo lãnh đã được S phát hành.

Đối với nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng: Căn cứ Điều 342 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm dân sự của bên bảo lãnh:

1. Trường hợp bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ đó.

2. Trường hợp bên bảo lãnh không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh có quyền yêu cầu bên bảo lãnh thanh toán giá trị nghĩa vụ vi phạm và bồi thường thiệt hại."

Theo đó, Nguyên đơn có trách nhiệm thực hiện các quyền yêu cầu thanh toán với bên có nghĩa vụ là K để đảm bảo trước tiên các quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Căn cứ nội dung Thư bảo lãnh đã phát hành, điều kiện để S thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với bà Phạm Thị Thu T khi và chỉ khi Nguyên đơn đáp ứng các điều kiện, bao gồm:

(i)Có thông báo bằng văn bản được ký hợp lệ bởi Bên Nhận Bảo Lãnh;

(ii)Cung cấp bản gốc Thư bảo lãnh (bản gốc) và Hợp đồng Hợp tác (bản sao) đã ký;

(iii)Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và hồ sơ được gửi hợp lệ và ký nhận bởi Tập đoàn Sunshine trước hoặc vào ngày hết hạn Thư Bảo Lãnh;

Tuy nhiên, theo hồ sơ sao chụp thì trong thời hạn các thư bảo lãnh còn hiệu lực, S không nhận được đầy đủ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh từ phía Nguyên đơn theo quy định tại các Thư bảo lãnh đã phát hành. Đến nay, 03 thư bảo lãnh ngày 29/9/2022 đã hết hiệu lực, S không có nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh theo Hợp đồng.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS – ST ngày 20/06/2024 của Toà án nhân dân Quận Nam Từ Liêm đã quyết định như sau:

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T đối với Công ty cổ phần K về việc: Tranh chấp 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ngày 29/9/2022 (Hợp đồng số: CMMN00039909; Hợp đồng số: CMMN00039939 và Hợp đồng số: CMMN00039836) ký giữa: Công ty cổ phần K với bà Phạm Thị Thu T, cụ thể như sau:

1. Buộc Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T tổng số tiền nợ gốc, các khoản lợi ích, ưu đãi được hưởng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 20/6/2024 là: 8.341.852.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ, ba trăm bốn mươi mốt triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn đồng), (Theo 03 Thư bảo lãnh ngày 29/9/2022 của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với Bên được bảo lãnh là K phát sinh từ 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần K với bà Phạm Thị Thu T), cụ thể các khoản tiền theo 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần K với bà Phạm Thị Thu T như sau:

SỐ TT	SỐ HỢP ĐỒNG	NGÀY KÝ HĐ	SỐ TIỀN GỐC (Tỷ VNĐ)	LỢI ÍCH 1 THEO HĐ (10,2%/năm) (VNĐ)	LỢI ÍCH 2 THEO HĐ (1%/năm) (VNĐ)	TIỀN LÃI CHẬM TRẢ (10%/năm) (VNĐ)	NGÀY PHÁT HÀNH THƯ BẢO LÃNH
1	CMMN00039909	29/9/2022	02	204.000.000	20.000.000	159.386.000	29/9/2022
2	CMMN00039939	29/9/2022	02	204.000.000	20.000.000	159.386.000	29/9/2022
3	CMMN00039836	29/9/2022	03	306.000.000	30.000.000	239.080.000	29/9/2022
		TC:	**07**	**714.000.000**	**70.000.000**	**557.852.000**	

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;

2. Về án phí:

2.1. Công ty cổ phần K phải chịu: 116.342.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười sáu triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm;

2.2. Trả lại bà Phạm Thị Thu T số tiền: 58.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tám triệu đồng) tạm ứng án phí bà T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm (Biên lai số: 0009406 ngày 07/3/2024).

Sau khi xét xử sơ thẩm :

K , SUNSHINE kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn, K thống nhất trình bày: Nguyên đơn và K thống nhất về tổng gốc và lãi tính đến ngày 20/6/2024 là 8.286.301.000 đồng (làm tròn), đề nghị Toà án ghi nhận gồm:

- Số nợ gốc 3 hợp đồng là 7.000.000.000 đồng.
- Lợi ích cố định 3 hợp đồng : 714.000.000đồng.
- Lợi ích tăng thêm 3 hợp đồng : 66.000.000 đồng.
- Lãi chậm thanh toán 3 hợp đồng: 506.301.000 đồng.

SUNSHINE GROUP trình bày: SUNSHINE nhất trí với số liệu mà K và nguyên đơn đã đưa ra. SUNSHINE kháng cáo không đồng ý thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do Thư bảo lãnh đã hết hiệu lực, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của SUNSHINE, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về buộc SUNSHINE thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của SUNSHINE trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Hợp đồng được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tại phiên toà phúc thẩm các bên thống nhất được số nợ gốc, tiền lợi ích, tiền lãi nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Căn cứ khoản 1 điều 155 Bộ luật dân sự SUNSHINE phát hành Thư bảo lãnh là phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên nghĩa vụ bảo lãnh của SUNSHINE chỉ phát sinh khi K vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do vậy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố

tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 1 phần kháng cáo của SUNSHINE sửa bản án sơ thẩm theo nội dung trên.

Về án phí phúc thẩm : K , SUNSHINE không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

*** Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của K , SUNSHINE trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Nguyên đơn khởi kiện K yêu cầu K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo 03 Hợp đồng đặt mua bất động sản, và yêu cầu SUNSHINE thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo 03 Thư bảo lãnh do SUNSHINE phát hành, do vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp Hợp đồng đặt mua bất động sản và Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo khoản 3 điều 26 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

- Điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: " *Thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Toà án theo lãnh thổ được xác định như sau: Toà án nơi bị đơn có trụ sở"*. K là Bị đơn có trụ sở tại Quận Nam Từ Liêm do vậy Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung vụ án**:

- Tại cấp phúc thẩm, K chỉ kháng cáo về lãi và SUNSHINE chỉ kháng cáo về nghĩa vụ bảo lãnh, do vậy Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo về lãi và nghĩa vụ bảo lãnh.

- Về 03 Hợp đồng đặt mua bất động sản:

+ Ngày 29/9/2022, Bà Phạm Thị Thu T và K do ông Nguyễn Anh Tuân – Phó Tổng giám đốc đại diện ký 03 Hợp đồng đặt mua bất động sản CMMN00039909, CMMN00039939, CMMN00039836.

Thấy rằng hai bên ký kết Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, nội dung và hình thức của 02 Hợp đồng phù hợp với tại các Điều 116, Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015, nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ nội dung của 03 Hợp đồng và các Phụ lục của các Hợp đồng nêu trên, cũng như quá trình thực hiện Hợp đồng, thấy rằng K vi phạm thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký giữa hai bên, do vậy K phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T

khoản đầu tư 7.000.000.000 đồng, lợi ích được hưởng của 03 Hợp đồng theo lợi ích cố định 10,2%/năm và lợi ích tăng thêm 1% là có căn cứ .

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về số tiền lợi ích và tiền lãi tính đến ngày 20/6/2024 là 8.286.301.000 đồng gồm:

- Lợi ích cố định 3 hợp đồng : 714.000.000đồng.
- Lợi ích tăng thêm 3 hợp đồng : 66.000.000 đồng.
- Lãi chậm thanh toán 3 hợp đồng: 506.301.369 đồng.

Xét thấy sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn nêu trên là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Về các Thư bảo lãnh của SUNSHINE

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện SUNSHINE phát hành gửi bà Phạm Thị Thu T 03 Thư bảo lãnh ngày 29/9/2022 .

Các bên đương sự không tranh chấp về việc phát hành và nội dung của 03 Thư bảo lãnh nêu trên nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Điều 335 Bộ luật dân sự 2015 quy định: " *Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là Bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là Bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là Bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*"

Khoản 1, 2 Điều 336 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"*Bên bảo lãnh có thể cam kết bảo lãnh một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ cho bên được bảo lãnh.*

Nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, lãi trên số tiền chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Khoản 1, 2 Điều 339 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"1. *Trường hợp bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên nhận bảo lãnh có quyền yêu cầu bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh trong trường hợp bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ.*

2. *Bên nhận bảo lãnh không được yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh khi nghĩa vụ chưa đến hạn*."

Nhận thấy: Các Thư bảo lãnh nêu trên của SUNSHINE phát hành để bảo lãnh cho nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là K khi ký kết 03 Hợp đồng nêu trên với bà Phạm Thị Thu T, các Thư bảo lãnh đều do người có thẩm quyền ký, nội dung và hình thức của các Thư bảo lãnh phù hợp với quy định của pháp luật, việc phát hành Thư bảo lãnh của SUNSHINE trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại các Điều 335 và Điều 336 của Bộ luật Dân sự 2015, phù hợp với điều 2,3 Thư bảo lãnh nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự. Do vậy đủ cơ sở xác định SUNSHINE là Bên bảo lãnh và K là Bên được bảo lãnh và bà Phạm Thị Thu T là Bên nhận bảo lãnh.

Điều 1 Phụ lục số 03 của 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản quy định: "*Ngày đặt mua : 29/9/2022, Ngày kết thúc: 29/9/2023* "

Theo thoả thuận K phải thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T số nợ gốc chậm nhất vào ngày 29/9/2023, tuy nhiên đến hết thời hạn nêu trên K không thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T theo thoả thuận là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng được quy định tại điều 351, 357 Bộ luật dân sự. Do vậy yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T về việc trong trường hợp khi hết thời hạn thanh toán, K không thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T thì bà Phạm Thị Thu T có quyền yêu cầu Bên bảo lãnh là SUNSHINE phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là phù hợp với Điều 335, Điều 336, Khoản 1, 2 Điều 339 Bộ luật dân sự 2015.

Việc Toà án cấp sơ thẩm buộc SUNSHINE phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là trả cho bà Phạm Thị Thu T toàn bộ nghĩa vụ của K theo 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản là chưa chính xác bởi SUNSHINE chỉ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi K vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do vậy chấp nhận 1 phần kháng cáo của SUNSHINE, sửa bản án về cách tuyên.

- Về án phí: K, SUNSHINE không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ các điều 116, 335, 336, 351, 357, khoản 1, 2 điều 339 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Chấp nhận 1 phần kháng cáo của Công ty cổ phần K, Công ty cổ phần phát triển tập đoàn SUNSHINE.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS – ST ngày 20/06/2024 của Toà án nhân dân Quận Nam Từ Liêm và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T đối với Công ty cổ phần K về việc: Tranh chấp 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ngày 29/9/2022 (Hợp đồng số: CMMN00039909; Hợp đồng số: CMMN00039939 và Hợp đồng số: CMMN00039836.

Buộc Công ty cổ phần K phải thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T tổng số tiền nợ gốc, các khoản lợi ích, ưu đãi được hưởng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 20/6/2024 là: 8.286.301.000 đồng (làm tròn).

SỐ TT	SỐ HỢP ĐỒNG	NGÀY KÝ HĐ	SỐ TIỀN GỐC (Tỷ đồng)	LỢI ÍCH 1 THEO HĐ (10,2%/năm) (đồng)	LỢI ÍCH 2 THEO HĐ (1%/năm) (đồng)	TIỀN LÃI CHẬM TRẢ (10%/năm) (đồng)	NGÀY PHÁT HÀNH THƯ BẢO LÃNH
1	CMMN00039909	29/9/2022	02	204.000.000	19.000.000	144.657.534	29/9/2022
2	CMMN00039939	29/9/2022	02	204.000.000	19.000.000	144.657.534	29/9/2022
3	CMMN00039836	29/9/2022	03	306.000.000	28.000.000	216.986.301	29/9/2022
		TC:	07	714.000.000	66.000.000	506.301.369	

Trong trường hợp Công ty cổ phần K không thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T toàn bộ khoản tiền nêu trên thì Công ty cổ phần phát triển tập đoàn SUNSHINE phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị Thu T toàn bộ khoản tiền nêu trên.

3. Về án phí:

3.1. Công ty cổ phần K phải chịu: 116.286.000 đồng (làm tròn) án phí Dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng nộp tại biên lai số 9844 ngày 05/07/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Còn phải nộp 115.986.000 đồng.

3.2. Trả lại bà Phạm Thị Thu T số tiền: 58.000.000 đồng nộp tại Biên lai số 9406 ngày 07/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm

3.3 Trả lại Công ty cổ phần phát triển tập đoàn SUNSHINE số tiền 300.000 đồng nộp tại biên lai số 9883 ngày 19/07/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

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 gốc chưa thanh toán tương ứng với thời gian chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 14/11/2024.

Nơi nhận:
- *Tòa án ND Quận Nam Từ Liêm*
- *Chi cục THADS Quận Nam Từ Liêm*
- *Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;*
- *Đương sự. Lưu.*

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh