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

Bản án số: 652/2023/DS-PT
Ngày: 22 và 27/12/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản và hợp đồng bảo lãnh

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 Phí Thành Chung
Ông Trương Chí Anh
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, 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 22 và 27 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 463/2023/TLPT-DS ngày 02/11/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản và hợp đồng bảo lãnh"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 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 600/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023; Quyết định hoãn phiên toà số 580/2023/QĐPT- HPT ngày 13/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1984;

HKTT: TDP số 12 Nhân Mỹ, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 29 ngách 16/61 Đỗ Xuân Hợp, TDP số 15 Tân Mỹ, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

Bị đơn: Công ty Cổ phần K;

Địa chỉ: Tầng 1 Tháp A Tòa nhà King Palace, số 108 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Hữu - Tổng Giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành Vinh, Giám đốc pháp chế; bà Nguyễn Thị Thanh Huyền, Trưởng phòng pháp chế; ông Vũ Nghị Lực, bà Cao Thị Mai Ngọc, Chuyên viên pháp chế. Văn bản uỷ quyền ngày 29/8/2023.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;

Địa chỉ: Tầng 9, Toà nhà Sunshine Center, 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 Ngô Quỳnh Anh, ông Nguyễn Văn Kiên, bà Đỗ Thị Ngọc, bà Lưu Ngọc Ánh cán bộ pháp chế. Văn bản uỷ quyền ngày 19/12/2023.

Do có kháng cáo của Công ty Cổ phần K là bị đơn; Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn bà Nguyễn Thu H trình bày: Ngày 29 tháng 10 năm 2022, bà Nguyễn Thu H và Công ty KSHomes Plus có ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00053340 về việc mua bất động sản tại Dự án "Sunshine Finance Ha Noi" có địa chỉ tại Khu Đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội. Thông tin về bất động sản đặt mua như sau: Căn hộ/Lô đất có ký hiệu: T4-16.VP-09, Diện tích sử dụng (tạm tính): 62.90m², thuộc Dự Án: Sunshine Finance Ha Noi (hoặc tên thương mại khác theo quyết định của Chủ đầu tư từng thời kỳ). Địa chỉ: Khu Đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội. Giá Trị Bất Động Sản: 8.078.268.566 đồng. Thời hạn đặt mua: 01 tháng kể từ ngày chuyển khoản đặt mua.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt mua, bà Hà đã chuyển tiền số tiền thực hiện hợp đồng là 1.400.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần K. Theo Khoản 4.1 và 4.2 Điều 4 của hợp đồng thì bà Hà sẽ được công ty KSHomes Plus 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: Bà Hà 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 Sản.

Tuy nhiên, đã nhiều lần, bà Hà liên hệ và đề nghị công ty KSHomes Plus hoàn tất các thủ tục và giấy tờ để thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán Bất động sản nêu trên cho bà Hà, nhưng phía Công ty KSHomes Plus luôn trì hoãn. Đến thời điểm hiện tại. Bà Hà vẫn chưa nhận được bất cứ giấy tờ về quyền sử dụng đất và chưa được bàn giao thửa đất để có thể tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bà Hà đã nhiều lần đề nghị cung cấp cho bà giấy tờ hợp lệ của bất động sản, nhưng nhân viên bán hàng Hoàng Yến Nhi và Công ty Cổ phần K cố tình trì hoãn việc cung cấp toàn bộ giấy tờ về tài sản mà bà Hà đặt cọc.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Hà khởi kiện Công ty Cổ phần K, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Buộc Công ty Cổ phần K thanh toán ngay cho bà Hà: Số tiền gốc 1.400.000.000 đồng; Các khoản lợi ích theo hợp đồng mà Công ty Cổ phần K đã thỏa thuận với bà Hà, cụ thể: Lợi ích 8.0%/năm và 0,8%/năm (tính trên số tiền gốc là 1,4 tỉ đồng) kể từ ngày 29/10/2022 đến hết ngày 29/11/2022 là 9.512.329 đồng*;*

- Thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi quá hạn là 150% lợi ích thoả thuận trong hợp đồng *(mức lãi tính quá hạn là 12%/năm tính trên số tiền gốc là 1,4 tỉ đồng)* kể từ ngày 29/11/2022 cho đến khi Công ty Cổ phần K thực hiện thanh toán xong nợ, tạm tính đến ngày 10/3/2023 là 42.000.000 đồng.

Nếu Công ty Cổ phần K không thanh toán ngay cho bà Hà các khoản tiền trên, yêu cầu Toà án buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thanh toán ngay cho bà Hà toàn bộ khoản tiền yêu cầu trên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần K trình bày: Ngày 29 tháng 10 năm 2022, Công ty Cổ phần KSHome Plus và bà Nguyên Thu Hà có ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00053340 về việc mua bất động sản tại Dự án "Sunshine Finance Ha Noi" có địa chỉ tại Khu Đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội. Bà Nguyễn Thu H đã đóng số tiền bảo đảm là 1.400.000.000 đồng cho Công ty.

Nay Công ty đang gặp khó khăn nên Công ty đưa ra phương án hòa giải như sau:

+ Phương án 1: Đề nghị Nguyên đơn gia hạn thời hạn trả nợ gốc và lãi là 12 tháng kể từ ngày kết thúc của hợp đồng tính từ ngày 29/11/2022. Mức lãi suất là 9,3%/năm. Ngày cam kết trả toàn bộ nợ gốc và lãi là ngày 29/11/2023.

+ Phương án 2: Đề nghị Nguyên đơn xem xét chuyển đổi khoản tiền bảo đảm sang khoản tiền mua bất động sản tại các dự án đã đủ điều kiện bán mà công ty đề xuất.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trình bày: Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty Sunshine) đã phát hành Thư bảo lãnh đề ngày 29/10/2022 (gọi tắt là "Thư Bảo Lãnh") cho Hợp Đồng Đặt Mua số CSFH00053340 ký ngày 29/10/2022 và Phụ lục 01 giữa bà Nguyễn Thu H với Công ty Cổ phần K (gọi tắt là "Công ty KSHomes"). Theo đó, Công ty Sunshine cam kết thực hiện các nghĩa vụ thanh toán của Công ty KSHomes khi đã quá hạn mà Công ty KSHomes không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thu H phát sinh từ Hợp Đồng Đặt Mua đã ký kết theo nội dung tại Thư Bảo Lãnh

Việc phát hành Thư Bảo Lãnh sẽ tùy thuộc vào thỏa thuận giữa Công ty Sunshine và Công ty KSHomes tại từng thời điểm. Công ty Sunshine không can thiệp, không chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty KSHomes và Nguyên đơn. 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 Công ty Sunshine phát hành.

Căn cứ nội dung Thư Bảo Lãnh đã phát hành, điều kiện để Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Nguyên đơn 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.

Bà Hà yêu cầu Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn có hiệu lực của Thư Bảo Lãnh. Theo đó, phía bà Hà cần cung cấp bổ sung các văn bản, tài liệu nêu trên để thực hiện rà soát và đối chiếu với hồ sơ lưu trữ tại Công ty.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H đối với Công ty Cổ phần K, về việc: Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, số: CSFH00053340 ngày 29/10/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 29/10/202 giữa: Công ty

Cổ phần K với bà Nguyễn Thu H; Thư bảo lãnh Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với bà Nguyễn Thu H.

2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà Nguyễn Thu H tổng số tiền tính đến ngày xét xử 15/8/2023, là: **1.528.096.803** đồng. Theo Thư bảo lãnh ngày 05/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine bên được bảo lãnh Công ty Cổ phần K đã ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00053340 ngày 29/10/2022 và Phụ lục 01 với bà Nguyễn Thu H.

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 K; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn Công ty Cổ phần K trình bày:

Bản án sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật và sai tư cách đương sự. Giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bản án tuyên buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho nguyên đơn nhưng lại buộc Công ty Cổ phần K phải chịu án phí là không đúng.

Cách tính lãi chậm thanh toán không đúng quy định với Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 BLDS. Tính sai số ngày phải chịu lãi. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trình bày: Thư bảo lãnh ngày 05/01/2023 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phát hành. Việc phát hành thư bảo lãnh sẽ tuỳ thuộc vào thoả thuận giữa KSHomes Plus và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tại từng thời điểm. Mặt khác, Công ty chưa nhận được đơn đề nghị thanh toán của bà Hà. Công ty không có cơ sở để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo yêu cầu của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá khách quan toàn bộ các tài liệu chứng cứ dẫn đến chưa đảm bảo đảm quyền lợi của công ty. Đề nghị HĐXX áp dụng mức lãi suất chậm thanh toán là 10% theo quy định tại Điều 357 và 468 BLDS và hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thu H trình bày: Thư bảo lãnh ngày 05/01/2023 công ty không gửi cho bà, bà phải đến công ty đòi nhiều lần mới được nhận Thư bảo lãnh này. Bà đã gửi đơn yêu cầu thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và xuất trình cuống báo phát về việc chuyển đơn yêu cầu. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội về lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 BLDS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần K; Người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2021 của bà Nguyễn Thu H đối với Công ty Cổ phần K (gọi tắt Công ty KSHomes); Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 Tháp A Toà nhà King Palace, số 108 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, về việc: *Tranh chấp hợp đồng đặt mua bất động sản và hợp đồng bảo lãnh* ký giữa: Công ty Kshomes và bà Nguyễn Thu H. Đây là vụ án dân sự, tranh chấp Hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 23/6/2023 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ra Quyết định số 1241/QĐ-GQKN ngày 18/5/2023 *"1. Không chấp nhận đơn khiếu nại của Công ty Cổ phần K đối với Quyết định số số 10/QĐ-CA ngày 18-5-2023 của Chánh án Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội giải quyết khiếu nại về việc thẩm quyền thụ lý vụ án dân sự*". Do đó Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn bà Hà khởi kiện yêu cầu Toà án buộc Công ty Cổ phần K thanh toán cho bà Hà các lợi ích theo hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản. Nếu Công ty Cổ phần K không thanh toán ngay cho bà Hà các khoản tiền trên, yêu cầu Toà án buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thanh toán ngay cho bà Hà toàn bộ khoản tiền yêu cầu trên. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *Tranh chấp hợp đồng đặt mua bất động sản và hợp đồng bảo lãnh* và đưa Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung:

Xét Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00053340 ngày 29/10/2022 và Phụ lục 01 về việc mua bất động sản tại Dự án "Sunshine Finance Ha Noi" có địa chỉ tại Khu Đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội, giữa: Công ty KSHomes với bà Hà. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bởi người có thẩm quyền. Nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của tại các Điều 116, Điều 117 của BLDS, nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự. Đối chiếu với nội dung của Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và Phụ lục 01 nêu trên, cũng như quá trình thực hiện Hợp đồng, thấy: Công ty KSHomes vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục 01 đã ký giữa hai bên, nên bà Hà khởi kiện, yêu cầu Công ty KSHomes thanh toán số tiền bà Hà số tiền gốc 1.400.000.000 đồng, các lợi ích của bà Hà được hưởng, theo thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục 01 đã ký giữa hai bên là có căn cứ nên được chấp nhận.

Cụ thể: Theo mục III lợi ích của bên b, Phụ lục 01 ngày 29/10/2022.

"Lợi Ích của Bên B Bên B được hưởng các Lợi Ích, bao gồm:

1. Lợi Ích 1: Lợi Ích cố định

Bên B được nhận lợi ích cố định tính trên Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua là 8.00%/năm.

2. Lợi Ích 2: Lợi Ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua (1): 0.8 %/năm tính trên Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua".

Công ty KSHomes vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục 01 đã ký giữa hai bên kể từ ngày 29/11/2022. Do đó buộc Công ty KSHomes thanh toán bà Hà số tiền 1.400.000.000 đồng đảm bảo đặt mua bất động sản Hợp đồng số: CSFH00053340 ngày 29/10/2022 và Phụ lục 01.

Tại Phụ lục 01 thỏa thuận Lợi ích cố định 8%/năm và lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua 0,8%/năm tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua. Thỏa thuận ký kết giữa hai bên là tự nguyện không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Cụ thể 1.400.000.000 đồng x (8.0% + 0,8%): 12 tháng (lãi trong hạn kể từ ngày 29/10/2022 đến ngày 29/11/2022) = 10.266.666 đồng.

Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi quá hạn là 150% lợi ích thoả thuận trong hợp đồng là 12%/năm kể từ ngày 29/11/2022 cho đến ngày xét xử là ngày 15/8/2023. Nhận thấy, hợp đồng các bên ký kết không có thoả thuận về việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu tính lãi do chậm thanh toán là 12%/năm là không phù hợp quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 BLDS. Bản án sơ thẩm áp dụng Điểm b Khoản 5 Điều 466 của BLDS để áp dụng mức lãi suất 12%/ năm là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Theo đó tiền lãi chậm trả: Từ ngày 29/11/2022 đến ngày 15/8/2023 là 256 ngày: 1.400.000.000 đồng x 10%/năm x 256 ngày = 98.191.781 đồng.

Tổng số tiền Công ty KSHomes phải thanh toán cả ba khoản cho bà Hà tiền gốc, lãi, và lợi ích nhận thêm là **1.508.458.447** đồng.

Xét: Yêu cầu Toà án buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư bảo lãnh ngày 05/01/2023.

Thấy:

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

2. Hiệu lực bảo lãnh: Thư Bảo Lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành và hết hạn sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh nêu tại Mục I đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ: 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".

Tại cấp sơ thẩm bà Hà nộp Thư bảo lãnh của Công ty Sunshine phát hành ngày 05/01/2023. Đại diện Công ty Sunshine thừa nhận thư bảo lãnh, công ty chưa nhận được thủ tục hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đầy đủ nên chưa có căn cứ để thực hiện bảo lãnh. Tại cấp phúc thẩm bà Hà xuất trình tài liệu về việc đã thực hiện việc gửi thủ tục yêu cầu Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Mặt khác theo Điều 2 của Thư bảo lãnh, *Hiệu lực bảo lãnh: Thư Bảo Lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành và hết hạn sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh nêu tại Mục I đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ.*

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khoản tiền phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00053340 ngày 29/10/2022 và Phụ lục 01 là có căn cứ.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận

định của HĐXX.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty KSHomes và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Sunshine.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty KSHomes phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Hà được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 91, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 280, Điều 335, Điều 357; Điều 513, Điều 468 BLDS
- Khoản 2 Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H đối với Công ty Cổ phần K, về việc: Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, số: CSFH00053340 ngày 29/10/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 29/10/202 giữa: Công ty Cổ phần K với bà Nguyễn Thu H; Thư bảo lãnh Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với bà Nguyễn Thu H.

2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà Nguyễn Thu H tổng số tiền tính đến ngày xét xử 15/8/2023, là: **1.508.458.447** đồng. Theo Thư bảo lãnh ngày 05/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine bên được bảo lãnh Công ty Cổ phần K đã ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00053340 ngày 29/10/2022 và Phụ lục 01 với bà Nguyễn Thu H.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp tại Biên lai thu số 0035561; 0035562 ngày 06/92023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần K phải chịu 57.253.753 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả bà Hà số tiền 26.790.081 đồng tạm ứng án phí bà Hà đã nộp tại Biên lai số 0035172 ngày 28/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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 THADS quận Nam Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trần Thị Liên Anh