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: 636/2024/DS-PT
Ngày: 31/10/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ"

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: Ông Vũ Toàn Giang
Các Thẩm Phán: Bà Nguyễn Thị Hà
Bà Trần Thị Liên Anh

***Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Đỗ Hưng Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thu Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 31/10/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 346/2024/TLPT-DS ngày 10/10/2024 về "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ";

Do Bản án số: 61/2024/DS-ST ngày: 11/7/2024 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 443/2024/QĐXX-PT ngày 11/10/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Cẩm H, sinh năm 1975;

HKTT tại: 12B, H1, phường N, quận B, Thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: số 67 ngõ 69, đường H2, quận B, Thành phố Hà Nội- có đơn xin xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần K

Địa chỉ trụ sở: tầng 7, Tòa nhà S, số 16 P, phường M, quận N1, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H2- Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Thành V, ông Vũ Nghị L, bà Nguyễn Thị Thanh H3, bà Cao Thị Ngọc M1, bà Cấn Thị Quỳnh A (theo Giấy ủy quyền số 47/2024/GUQ-K ngày 24/10/2024).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1;

Địa chỉ trụ sở: tầng 9, Tòa nhà S, số 16 P, phường M, quận N1, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Văn T1 - Chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Hữu T2, bà Đỗ Thị N2, bà Lưu Ngọc A2, ông Phạm Đình L1 (theo Giấy ủy quyền số 68/2024/GUQ ngày 05.7.2024 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1)

(Tại phiên tòa có mặt người đại diện theo ủy quyền của Người kháng cáo: Công ty cổ phần tập đoàn phát triển S1, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần K).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện ngày 30.6.2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hà Cẩm H trình bày:

Ngày 19.10.2022, bà và **Công ty cổ phần K** có ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 với mục đích đặt mua đất động sản tại dự án "S Ha Noi" có địa chỉ tại Khu đô thị C, quận T2 , thành phố Hà Nội. Thông tin về bất động sản đăng ký đặt mua như sau:

- Căn hộ/ Lô đất có ký hiệu): T5-16.VP-08A
- Diện tích sử dụng (tạm tính): 36.60m2
- Thuộc dự án: S Ha Noi
- Địa chỉ; Khu đô thị C, quận T2 , thành phố Hà Nội.
- Giá trị bất động sản: 4.562.626.690 VNĐ

Giá trị đặt mua: 600.000.000 đồng

Thời hạn đặt mua: 01 tháng kể từ ngày 19.10.2022 đến ngày 21.11.2022.

Ngày 19.10.2022, ngay sau khi ký hợp đồng bà đã chuyển số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng vào tài khoản của Công ty cổ phần K.

Ngày 19.10.2022, Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 (sau đây gọi tắt là công ty SSG) có gửi thư bảo lãnh gửi cho Công ty cổ phần K và cho bà (khách hàng đang giao dịch đặt mua tại Công ty cổ phần K (sau đây gọi là "Bên nhận bảo lãnh")) phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 với nội dung: "…Nay, theo đề nghị của Bên được bảo lãnh, công ty SSG, mã số doanh nghiệp: 0107397372, có địa chỉ tại tầng 9, Tòa nhà S, số 16 P, phường M, quận N1, Thành phố Hà Nội, đồng ý phát hành thư bảo lãnh để bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ Bên Được bảo Lãnh phát sinh từ các Hợp Đồng Đặt Mua với các nội dung cụ thể 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 trả 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 đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ…".

Ngày 21.11.2022, là ngày hết hạn đặt mua bất động sản theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 và phụ lục 01, phụ lục 03 Thông tin về khoản tiền bảo đảm đặt mua (kèm theo Hợp đồng số CSFH00049060 ngày 19.10.2022), bà không nhận được thông báo về việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản nêu trên, đồng thời cũng không trả lại bà số tiền 600.000.000 đồng đã đặt mua và lợi ích đặt mua theo đúng Hợp đồng, phụ lục kèm Hợp đồng như đã thỏa thuận.

Tại bản Hợp đồng giữa bà và Công ty cổ phần K ký ngày 19.10.2022, có thỏa thuận ký kết hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH 00049060 với các nội dung cơ bản như sau: "…- Mục đích: bà Hà Cẩm H chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Hà Cẩm H 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 đảm bảo cho việc thực hiện các cam kết, nghĩa vụ của mình tại hợp đồng và chứng minh năng lực tài chính của bà Hà Cẩm H khi chủ đầu tư/bên chuyển nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản bà Hà Cẩm H đồng ý đặt cọc cho Công ty cổ phần K một khoản tiền ("Khoản tiền bảo đảm đặt mua")

- Thời hạn bảo đảm đặt mua: 01 tháng…"

Nhưng thực tế sau khi bà chuyển đủ số tiền 600.000.000 đồng như đã thỏa thuận theo hợp đồng, trong thời hạn đặt mua 01 tháng bà không được Công ty cổ phần K cử nhân viên nào tới làm việc để tư vấn và môi giới việc đặt mua /thuê bất động sản của dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng.

Sau ngày 21.11.2022, bà đã đến nơi đặt trụ sở của Công ty cổ phần K làm việc nhiều lần đề yêu cầu lấy lại số tiền 600.000.000 đồng đặt mua bất động sản và lợi ích đặt mua để cho bà có tiền đi khám chữa bệnh vào giữa tháng 12.2022.

Ngày 09.12.2022, đại diện Ban xử lý khiếu nại Công ty cổ phần K do ông Nguyễn Văn K1 (Phó Ban xử lý khiếu nại) có mời bà đến làm việc và lập biên bản làm việc: "… đề xuất trình Ban lãnh đạo xem xét phê duyệt thanh toán phương án: Dự kiến chi trả số tiền 600.000.000 đồng đầu tư của bà thành 4 đợt, từ ngày 15.12.2022 đến 01.02.2023. Nhưng bà không đồng ý phương án, dự kiến đó và yêu cầu thanh toán tổng số tiền đầu tư của bà thành 3 đợt từ ngày 15.12.2022 đến ngày 07.01.2023 để cho bà có tiền đi khám, chữa bệnh... Ban xử lý khiếu nại đã ghi nhận thông tin, sẽ trình Ban lãnh đạo để xem xét phê duyệt phương án theo yêu cầu của khách hàng và thông báo cho khách hàng kết quả muộn nhất vào ngày 14.12.2022…"; Đến ngày 14.12.2022, bà không nhận được thông báo từ Công ty cổ phần Đầu tư KSFINACE và công ty K phương án trả lại số tiền 600.000.000 cho bà. Từ ngày 14.12.2022 cho đến nay, bà đã gọi điện cho nhân viên và đến Công ty cổ phần K nhiều lần yêu cầu thanh toán trả lại số tiền 600.000.000 đồng khoản tiền đã đặt mua bất động sản và lợi ích đặt mua theo đúng Hợp đồng, phụ lục 01,03 kèm theo Hợp đồng, thư bảo lãnh như đã thỏa thuận nhưng không có kết quả; Đến ngày 9.5.2023, bà nhận được số tiền 30.000.000 đồng trong tài khoản của bà từ Công ty cổ phần K gửi vào (không ghi rõ nội dung chuyển tiền); Ngày 7.6.2023, bà đã đến Công ty cổ phần K yêu cầu thanh toán trả lại bà số tiền 600.000.000 đồng khoản tiền đã bảo đảm đặt mua và lợi ích đặt mua theo đúng Hợp đồng, phụ lục 01,03 kèm theo Hợp đồng, thư bảo lãnh như đã thỏa thuận và được biết số tiền 30.000.000 đồng Công ty cổ phần K trả vào tài khoản của bà là số tiền hoàn trả vào tiền gốc bà đã nộp theo Hợp đồng số CSFH00049060.

Đến thời điểm hiện tại, bà đã nhiều lần đến làm việc với Công ty cổ phần K để lấy lại tiền đặt mua, lợi ích khoản đặt mua nhưng Công ty cổ phần K và công ty SSG vẫn không hoàn trả bà số tiền 570.000.000 đồng (tiền gốc còn lại) và lợi ích đặt mua theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 và phụ lục 01, phụ

lục 03 (kèm theo Hợp đồng); Do đó, bà khẳng định Công ty cổ phần K và công ty S1 đã vi phạm các quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, phía Công ty cổ phần K có nộp các tài liệu liên quan đến dự án về việc bà đặt mua đất động sản tại dự án "S Ha Noi" có địa chỉ tại Khu đô thị C, quận T2, thành phố Hà Nội. (Thông tin về bất động sản đăng ký đặt mua như sau: Căn hộ/ Lô đất có ký hiệu): T5-16.VP-08A; Diện tích sử dụng (tạm tính): 36.60m2; Thuộc dự án: S Ha Noi; Địa chỉ; Khu Đô Thị C, T2, Hà Nội), bà thấy các tài liệu đó không chính xác và không có giá trị pháp lý đảm bảo đúng dự án bà được tư vấn đặt mua căn hộ nêu trên.

Nay để đảm bảo quyền lợi hợp pháp, bà đề nghị Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc Công ty cổ phần K trả lại cho bà số tiền **570.000.000 đồng** (là số tiền gốc còn lại sau khi bà đã được Công ty cổ phần K trả 30.000.000 đồng) theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 và phụ lục 01, phụ lục 03 Thông tin về khoản tiền bảo đảm đặt mua (kèm theo Hợp đồng số CSFH00049060 ngày 19.10.2022).

2. Buộc Công ty cổ phần K trả cho bà lợi ích trên tổng số tiền 600.000.000 đồng bảo đảm đặt mua từ ngày 19.10.2022 đến ngày 21.11.2022 (34 ngày) theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 và phụ lục 01, phụ lục 03 (kèm theo Hợp đồng) là: 600.000.000 đồng x 8,2%/năm x 34 ngày = **4.583.013 đồng**.

3.1. Buộc Công ty cổ phần K trả cho bà lợi ích trên tổng số tiền 600.000.000 đồng tiền bảo đảm đặt mua từ ngày 22.11.2022 đến ngày 9.5.2023 (169 ngày) là: 600.000.000 đồng x 11%/năm x 169 ngày = **30.558.904** đồng.

3.2. Buộc Công ty cổ phần K trả cho bà lợi ích trên tổng số tiền 570.000.000 đồng (là số tiền gốc còn lại sau khi bà đã được Công ty cổ phần K trả 30.000.000 đồng) bảo đảm đặt mua từ ngày 10.5.2023 đến ngày 23.5.2024 (328 ngày) là: 570.000.000 đồng x 11%/năm x 328 ngày = **56.344.109** đồng.

Lý do bà đưa ra mức lãi suất 11% là: tại thời điểm ký Hợp đồng, lãi suất ngân hàng huy động tiền gửi là 11%, do vậy bà yêu cầu Công ty cổ phần K phải tính lãi suất 11% theo luật ngân hàng.

4. Tổng số tiền Công ty cổ phần K phải trả cho bà là **661.486.026** đồng (gồm: 570.000.000 đồng tiền gốc + 91.486.026 tiền lãi).

Trường hợp Công ty cổ phần K không thanh toán thì buộc Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, thanh toán ngay cho bà toàn bộ số tiền nêu trên theo chứng thư bảo lãnh ngày 19.10.2022 và ngày 17.3.2023, không hủy ngang cho các nghĩa vụ thanh toán của Công ty cổ phần K phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 của Công ty cổ phần K và bà đã ký kết.

Về án phí: Bà Hà Cẩm H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài các vấn đề trên, bà Hà Cẩm H không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

*** Tại bản tự khai ngày 18.8.2023 và các văn bản tố tụng tiếp theo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Vũ Nghị L trình bày như sau:**

Ngày 19.10.2022, Công ty cổ phần K và bà Hà Cẩm H có thỏa thuận ký kết hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH 00049060 với các nội dung cơ bản như sau:

- Mục đích: bà Hà Cẩm H chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Hà Cẩm H 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 đảm bảo cho việc thực hiện các cam kết, nghĩa vụ của mình tại hợp đồng và chứng minh năng lực tài chính của bà Hà Cẩm H khi chủ đầu tư/bên chuyển nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản bà Hà Cẩm H đồng ý đặt cọc cho Công ty cổ phần K một khoản tiền ("Khoản tiền bảo đảm đặt mua")

- Thời hạn bảo đảm đặt mua: 01 tháng.

- Trường hợp kết thúc thời hạn mà bà Hà Cẩm H 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 Hà Cẩm H được hưởng sau khi đã trừ đi các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng đặt mua sẽ được Công ty cổ phần K hoàn lại cho bà Hà Cẩm H vào ngày hợp đồng đặt mua chấm dứt.

- Lợi ích cố định tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua là 7,5%/năm.

Thực hiện hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên, Công ty cổ phần K đã nhận khoản tiền bảo đảm đặt mua của bà Hà Cẩm H với số tiền cụ thể là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và thực hiện các hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký.

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 nhiều khó khăn (không chỉ riêng Công ty cổ phần K và các chủ đầu tư dự án bất động sản mà Công ty cổ phần K có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của Công ty cổ phần 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, Công ty cổ phần K chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Hà Cẩm H theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, Công ty cổ phần K đã nhiều lần gặp gỡ và trao đổi với bà Hà Cẩm H để tháo gỡ khó khăn. Ngày 09.5.2023, Công ty cổ phần K đã hoàn trả một phần tiền bảo đảm đặt mua với số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Đồng thời Công ty cổ phần K cũng đã hết sức nỗ lực, tìm kiếm giải pháp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng. Cụ thể, trong thời gian vừa qua Công ty cổ phần K đã đề xuất khách hàng thông qua 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 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: S Hà Nội, S Green Iconic, ...

Tuy nhiên đến nay, bà Hà Cẩm H và Công ty cổ phần K vẫn chưa đạt được sự đồng thuận. Công ty cổ phần 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 của hai bên.

Đến nay Công ty cổ phần K đề nghị: Tòa 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 Công ty cổ phần K có thêm thời gian thu xếp các nguồn thu khác, để sớm có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với bà Hà Cẩm H.

Với yêu cầu buộc công ty K phải thanh toán khoản tiền lợi ích thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày 21.11.2022 cho đến nay trên tổng số tiền đảm bảo đặt mua theo mức lãi suất là 11% thì công ty K không đồng ý nội dung này.

Về án phí: công ty K đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài các vấn đề trên, công ty K không có đề nghị giải quyết vấn đề gì khác.

*** Tại bản tự khai ngày 10.8.2023 và các văn bản tố tụng tiếp theo, người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 - ông Vũ Hữu T2 trình bày:**

Qua quá trình rà soát và đối chiếu các hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại công ty, Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 có phát hành thư bảo lãnh đề ngày 19.10.2022 cho đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH 00049060 ngày 19.10.2022 giữa bà Hà Cẩm H và công ty K, sau đó phát hành Thư bảo lãnh đề ngày 17.3.2023.

Việc phát hành Thư bảo lãnh sẽ tùy thuộc vào thỏa thuận giữa Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 và công ty K tại từng thời điểm. Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 không can thiệp, không chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng kinh doanh giữa công ty K và bà Hà Cẩm H. Việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được thực hiện và tuân thủ trên cơ sở quy định của pháp luật dân sự và các quy định khác có liên quan và theo các điều khoản, nội dung của Thư bảo lãnh đã được Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 phát hành.

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 công ty K để đảm bảo trước tiên về quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Căn cứ nội dung Thư bảo lãnh đã phát hành, điều kiện để công ty SSG thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với nguyên đơn khi và chỉ khi:

- Có thông báo bằng văn bản được ký hợp lệ bởi bên nhận bảo lãnh;
- Cung cấp bản gốc Thư bảo lãnh (bản gốc) và Hợp đồng hợp tác (bản sao) đã ký;
- Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và hồ sơ được gửi hợp lệ và ký nhận bởi Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 trước hoặc và ngày hết hạn bảo lãnh.

Tuy nhiên đến nay Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 chưa nhận được bất kỳ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nào của nguyên đơn đối với Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 theo quy định tại các Thư bảo lãnh đã phát hành.

Bản án sơ thẩm số: 61/2024/DS-ST ngày: 11/7/2024 của Tòa án nhân dân quận T đã Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hà Cẩm H đối với Công ty K.

Xác nhận Công ty K còn nợ bà Hà Cẩm H theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 tổng số tiền nợ gốc, lợi ích được hưởng là 668.903.014 đồng, trong đó số tiền gốc còn lại là: 570.000.000 đồng, lợi ích cố định là 4.448.219 đồng, lợi ích được hưởng là 94.454.795 đồng.

Buộc Công ty K phải trả cho bà Hà Cẩm H tổng số tiền nợ gốc, lợi ích được hưởng là 668.903.014 đồng (sáu trăm sáu tám triệu chín trăm linh ba nghìn không trăm mười bốn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Trường hợp công ty K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền 668.903.014 đồng) đối với bà Hà Cẩm H thì buộc Công ty SSG phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán số tiền 668.903.014 đối với bà H.

Bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm: Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 kháng cáo một phần bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nghĩa vụ bảo lãnh của Nguyên đơn đối với Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn công ty K xác nhận số tiền phải trả cho bà Hà Cẩm H là 668.523.287 đồng cũng như việc Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 phát hành thư bảo lãnh ngày 19.10.2022.

- Nguyên đơn có đơn xin xử vắng mặt và đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Các đương sự không kháng cáo, có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Những nội dung các đương sự đã thống nhất, Hội đồng xét xử không xem xét lại:

Ngày 19.10.2022, giữa bà Hà Cẩm H và công ty K ký Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 với mục đích đặt mua đất động sản tại dự án "S Ha Noi" có địa chỉ tại Khu đô thị C, quận T2, thành phố Hà Nội, thời hạn bảo đảm đặt mua là 01 tháng kể từ ngày Bên B chuyển khoản tiền đảm bảo đặt mua.

Xét Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 giữa công ty K và bà Hà Cẩm H được ký đúng về chủ thể, đúng nội dung đăng ký kinh doanh của công ty K, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có giá trị pháp lý và được các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Về nội dung: Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản được xác lập, nguyên đơn nộp số tiền 600.000.000 đồng vào tài khoản của công ty mục đích đặt mua đất động sản tại dự án "S Ha Noi" cùng lợi ích cố định được hưởng tính trên khoản tiền đảm bảo đặt mua là 7,50%/năm và lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua là 0,5%/năm + 0.2%/năm tính trên khoản tiền đảm bảo đặt mua.

Thực hiện Hợp đồng với công ty K, ngày 19.10.2022, bà H đã nộp 600.000.000 đồng vào tài khoản số 8088588 của công ty K tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K1

Đến ngày 21.11.2022, công ty K đã không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản nêu trên cho bà H đồng thời cũng không trả lại bà số tiền 600.000.000 đồng đã đặt mua và lợi ích đặt mua theo đúng Hợp đồng, phụ lục kèm Hợp đồng như đã thỏa thuận. Giữa công ty K và bà Hà Cẩm H không ký gia hạn hợp đồng cũng như phụ lúc hợp đồng nào khác. Theo điểm II của Phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 thì "Thời hạn bảo đảm đặt mua: 01 tháng kể từ ngày Bên B chuyển khoản tiền bảo đảm đặt mua", và Điều 9 của Hợp đồng thì ngày hết hạn hợp đồng là ngày 21.11.2022. Như vậy có đủ cơ sở xác định Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 giữa công ty K và bà Hà Cẩm H đã hết thời hạn và chấm dứt hiệu lực từ ngày 21.11.2022. Công ty cổ phần K phải có trách nhiệm trả lại khoản tiền bảo đảm đặt mua cùng toàn bộ lợi ích còn lại cho bà Hà Cẩm H theo điểm b khoản 3.5 Điều 3 của Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00048060 ngày 19.10.2022 nhưng Công ty không thực hiện.

Sau ngày 21.12.2022, bà H đã đến công ty K làm việc nhiều lần đề yêu cầu lấy lại số tiền 600.000.000 đồng đặt mua bất động sản và lợi ích đặt mua nhưng không có kết quả. Sau nhiều lần liên lạc để yêu cầu thanh toán đến ngày 09.5.2023, bà H nhận được số tiền 30.000.000 đồng vào tài khoản từ công ty K. Số tiền này được

công ty K ghi nhận là hoàn trả cho bà H vào số tiền tiền gốc bà đã nộp theo Hợp đồng số CSFH00049060.

Như vậy, công ty K còn phải thanh toán số tiền gốc còn lại 570.000.000 đồng cho bà H theo điểm 3.5 Điều 3 của Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022.

Tại phụ lục hợp đồng 01, 03 quy định: "lợi ích cố định được hưởng tính trên khoản tiền đảm bảo đặt mua là 7,50%/năm" ; "lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua là 0,5%/năm" ; "lợi ích nhận thêm … là 0.2%/năm" tính trên khoản tiền đảm bảo đặt mua (trên cơ sở một năm bằng 365 ngày), tính từ ngày bên B chuyển đủ khoản tiền đảm bảo đặt mua. Ngày 19.10.2022 nguyên đơn đã nộp số tiền 600.000.000 đồng và được bị đơn xác nhận.

Thỏa thuận về lãi bao gồm lợi ích cố định, lợi ích nhận thêm tổng cộng 8,2%/năm đã được hai bên thống nhất thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự do vậy là hợp pháp, cần được chấp nhận.

Do từ ngày 21.11.2022, bị đơn không thanh toán số tiền bảo đảm đặt mua theo đúng thỏa thuận nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi trên phần gốc chưa thanh toán là 10%/năm là phù hợp với quy định tại điều 466 và 468 của Bộ luật dân sự.

Theo thỏa thuận của hợp đồng, lợi ích được hưởng sẽ được tính từ ngày bà H nộp tiền vào công ty K (ngày 19.10.2022) cho đến ngày hợp đồng hết hạn là ngày 21.11.2022. Đến ngày 9.5.2023 công ty K đã hoàn trả vào gốc số tiền 30.000.000 đồng, còn lại chưa thanh toán cho bà H bất cứ phần lợi ích nào. Do vậy lợi ích được hưởng cần được tính như sau:

Lợi ích trên tổng số tiền 600.000.000 đồng bảo đảm đặt mua từ ngày 19.10.2022 đến ngày 21.11.2022 (33 ngày) là: 600.000.000 đồng x 8.2%/năm x 33 ngày = 4.448.219 đồng.

Lợi ích trên tổng số tiền 600.000.000 đồng tiền đảm bảo đặt mua từ ngày 22.11.2022 đến ngày 09.5.2023 (168 ngày) là 600.000.000 đồng x 10%/năm x 168 ngày = 27.616.438 đồng.

Lợi ích trên tổng số tiền 570.000.000 đồng (là số tiền còn lại sau khi bà đã được Công ty cổ phần K trả 30.000.000 đồng) bảo đảm đặt mua từ ngày 10.5.2023 đến ngày 11.7.2023 (428 ngày) là 570.000.000 đồng x 10%/năm x 428 ngày = 66.838.356 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần K phải trả cho bà Hà Cẩm H là 668.903.013 đồng (gồm 570.000.000 đồng tiền gốc + 98.903.013 đồng tiền lãi).

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn cũng đồng ý thanh toán cho bà H toàn bộ số tiền gốc ban đầu đã trừ đi số tiền hoàn trả là: 570.000.000 đồng và đồng ý nhất trí thanh toán cho nguyên đơn số tiền lợi ích được hưởng từ ngày 21.11.2022 đến ngày xét xử 11.7.2024 là 98.903.014 đồng.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Cẩm H và buộc công ty K phải phải thanh toán cho bà Hà Cẩm H là 668.903.014 đồng (gồm số tiền đặt mua còn lại 570.000.000 đồng tiền gốc, thanh toán tiền lợi ích theo thỏa thuận trong hợp đồng và tiền lãi cho đến ngày xét xử 11.7.2024 số tiền là 98.903.013 đồng) là có căn cứ.

Các đương sự không kháng cáo nội dung này.

[2.2]. Xét kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn phát triển S1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nghĩa vụ bảo lãnh của Nguyên đơn.

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm Công ty cổ phần tập đoàn S1 thừa nhận đã phát hành thư bảo lãnh ngày 19.10.2022 và thư bảo lãnh số CSFH00049060 ngày 17.3.2023 đối với Bên bảo lãnh là Công ty cổ phần K để bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của bên được bảo lãnh phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022, do bà Hà Cẩm H (bên nhận bảo lãnh) yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn S1 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trường hợp công ty K không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán.

Xét thấy, nội dung và hình thức của thư bảo lãnh ngày 19.10.2022 và thư bảo lãnh ngày 17.3.2023 của Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 tuân thủ các quy định của pháp luật. Thư bảo lãnh ngày 19.10.2022 đã hết hạn theo nội dung do vậy Thư bảo lãnh ngày 17.3.2023 được phát hành hợp lệ, Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 phải có trách nhiệm đối với các nội dung trong thư, cụ thể 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 trả 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 đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ…"

Như vậy phạm vi, thời hạn bảo lãnh của Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 đối với công ty K cho nghĩa vụ được phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 có hiệu lực duy trì suốt thời gian khi nghĩa vụ thanh toán nợ của công ty K đối với bà Hà Cẩm H chưa chấm dứt.

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 công ty K để đảm bảo trước tiên về quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Trường hợp công ty K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc còn lại và số tiền lợi ích được hưởng đối với bà Hà Cẩm H thì buộc bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ đó đối với bà H.

Từ những phân tích nêu trên, xác định trường hợp công ty K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán thì buộc Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên đối với bà Hà Cẩm H theo chứng thư bảo lãnh ngày 19.10.2022 và Thư bảo lãnh số CSFH00049060 ngày 17.3.2023, không hủy ngang cho các nghĩa vụ thanh toán của công ty K phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 của công ty K và bà đã ký kết.

Đối với ý kiến của Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 cho rằng chưa nhận được bất kỳ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nào theo quy định tại Thư bảo lãnh đã phát hành.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn công ty K đưa ra các phương án giải quyết như gia hạn hợp đồng hoặc các phụ lục khác về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc 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 nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Nguyên đơn bà Hà Cẩm H đã làm việc với Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhưng không được gặp trực tiếp. Bà H đã gửi văn bản đề nghị đến Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 nhận ngày 24/8/2023 nhưng đến nay không được giải quyết.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bảo lãnh của bà H là có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp vơi nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí:

Bản án sơ thẩm đã quyết định về án phí sơ thẩm đối với các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

Kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 385, 342, 422, 429, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11.01.2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn phát triển S1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 61/2024/DS-ST ngày: 11/7/2024 của Tòa án nhân dân quận T và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hà Cẩm H đối với Công ty K.

Xác nhận Công ty K còn nợ bà Hà Cẩm H theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00049060 ngày 19.10.2022 tổng số tiền nợ gốc, lợi ích được hưởng là 668.903.014 đồng, trong đó số tiền gốc còn lại là: 570.000.000 đồng, lợi ích cố định là 4.448.219 đồng, lợi ích được hưởng là 94.454.795 đồng.

Buộc Công ty K phải trả cho bà Hà Cẩm H tổng số tiền nợ gốc, lợi ích được hưởng là 668.903.014 đồng (sáu trăm sáu tám triệu chín trăm linh ba nghìn không trăm mười bốn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2]. Trường hợp công ty K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền 668.903.014 đồng (sáu trăm sáu tám triệu chín trăm linh ba nghìn không trăm mười bốn đồng) đối với bà Hà Cẩm H thì buộc Công ty S1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để thanh toán số tiền 668.903.014 đồng (sáu trăm sáu tám triệu chín trăm linh ba nghìn không trăm mười bốn đồng) đối với bà H.

[3]. Về án phí: Công ty K phải chịu 30.756.121 đồng (ba mươi triệu bảy trăm năm chín nghìn sáu trăm bảy mốt đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Hà Cẩm H số tiền tạm ứng án phí 14.200.000 đồng (mười bốn triệu hai trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai số 0004061 ngày 12.7.2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận T.

Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000 đồng tạm ứng án phí Công ty cổ phần phát triển tập đoàn S1 đã nộp tại biên lai số 00036338 ngày 06/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

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

Vũ Toàn Giang

Nơi nhận
- Đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THA quận Thanh Xuân;
- Lưu hồ sơ vụ án;