

Bản án số: 651/2023/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 Trương Chí Anh

Ông Phí Thành Chung

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 462/2023/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 67/2023/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 601/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 579/2023/QĐPT-HPT ngày 13/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng Thu, sinh năm 1976

HKTT: TDP số 7, Đình Thôn, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

Nơi cư trú: Căn hộ 2005, Chung cư MHDI, ngõ 180 đường Đình Thôn, TDP số 14, Nhân Mỹ, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

Bị đơn: Công ty Cổ phần KSHomes Plus;

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 ủy 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, Tòa 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 ủy quyền ngày 19/12/2023.

Do có kháng cáo của bà Trần Thị Hồng Thu là nguyên đơn; kháng cáo của Công ty Cổ phần KSHomes Plus là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Thu trình bày: Ngày 11 tháng 10 năm 2022, bà có ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CHDN00045496 về việc đặt cọc mua bất động sản tại Dự án “Sunshine Metaland Da Nang”. Thông tin về bất động sản đặt mua như sau: Căn hộ/Lô đất có ký hiệu: MDN-B18. Diện tích sử dụng (tạm tính): 432,00m². Thuộc dự án: Sunshine Metaland Da Nang (hoặc tên thương mại khác theo quyết định của Chủ đầu tư từng thời kỳ). Địa chỉ: Đà Nẵng. Giá Trị Bất Động Sản: 115.206.269.967 đồng. Bà đã chuyển tiền số tiền thực hiện hợp đồng là 500.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần KSHomes Plus. Theo khoản 4.1 và 4.2 điều 4 của hợp đồng thì bà 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 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 liên hệ và đề nghị phía 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, nhưng phía Công ty KSHomes Plus luôn trì hoãn. Đến thời điểm hiện tại. Bà 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.

Đến nay, mặc dù bà 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 KSHomes Plus cố tình trì hoãn việc cung cấp toàn bộ giấy tờ về tài sản mà bà đặt cọc.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc Công ty KSHomes Plus thanh toán ngay cho bà:

- Số tiền gốc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng);
- Các khoản lợi ích theo hợp đồng mà Công ty KSHomes Plus đã thỏa thuận với bà, cụ thể: Lợi ích 7,5%/năm và 0,5%/năm (tính trên số tiền gốc là 500 triệu đồng) kể từ ngày 11/10/2022 đến hết ngày 10/11/2022 là 3.333.333 đồng.
- Thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi quá hạn là 150% lợi ích thỏa thuận trong hợp đồng (mức lãi tính quá hạn là 12%/năm) kể từ ngày 11/11/2022 cho đến khi Công ty KSHomes Plus thực thanh toán xong nợ, tạm tính đến ngày 10/3/2023 là 20.000.000 đồng.

Nếu Công ty KSHomes Plus không thanh toán ngay cho bà các khoản tiền trên, bà yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực

hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thanh toán ngay cho bà toàn bộ khoản tiền yêu cầu trên.

Bị đơn Công ty Cổ phần KSHomes Plus trình bày: Ngày 11 tháng 10 năm 2022, Công ty Cổ phần KSHome Plus và bà Trần Thị Hồng Thu có ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CHDN00045496 về việc đặt mua bất động sản tại Dự án “Sunshine Metaland Da Nang”. Bà Trần Thị Hồng Thu đã đóng số tiền bảo đảm là 500.000.000 đồng cho Công ty KSHome Plus.

Nay Công ty KSHome Plus 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 11/11/2022. Mức lãi suất là lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam + biên độ 2,1%/năm. Ngày cam kết trả toàn bộ nợ gốc và lãi là ngày 11/11/2023.

+ 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.

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 11/10/2022 (gọi tắt là Thư Bảo Lãnh) cho Hợp Đồng Đặt Mua số CSFH00045496 ký ngày 11/10/2022 và Phụ lục 01 giữa bà Trần Thị Hồng Thu với Công ty cổ phần KSHomes Plus (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 Trần Thị Hồng Thu 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.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn có hiệu lực của Thư bảo lãnh. Theo đó, công ty cần phía Nguyên đơn 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 67/2023/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 một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Hồng Thu đối với Công ty cổ phần KSHomes Plus, về việc: Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, ký ngày 11/10/2022 và Phụ lục 01 giữa: Công ty cổ phần KSHomes Plus với bà Trần Thị Hồng Thu; Thư bảo lãnh Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với bà Trần Thị Hồng Thu.

2. Buộc Công ty cổ phần KSHomes Plus phải thanh toán cho bà Trần Thị Hồng Thu tổng số tiền tính đến ngày xét xử 15/8/2023 là: 538.960.558 đồng. Theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và Phụ lục 01, ký ngày 11/10/2022 giữa: Công ty cổ phần KSHomes Plus với bà Trần Thị Hồng Thu.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Thu đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine về yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh từ Hợp đồng đặt mua bất động sản số: CHDN00045496 ngày 11/10/2022.

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, nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Thu; Bị đơn Công ty Cổ phần KSHomes Plus kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Thu xuất trình bản gốc Thư bảo lãnh ngày 11/10/2022 và Vi bằng về việc mở app Ksfinance thể hiện Công ty KSHomes có gửi cho bà Thu Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 qua app Ksfinance và các tin nhắn của bà Thu với nhân viên Yến Nhi.

Bà Thu đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh từ hợp đồng đặt mua bất động sản số: CHDN00045496 ngày 11/10/2022. Theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022. Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vì Thư bảo lãnh bảo lãnh cho các hợp đồng đặt mua đã ký kết kể từ ngày 21/7/2022 đến 16/12/2022. *Phạm vi bảo lãnh:*

1. 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. 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... ”.

Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà tổng số tiền tính đến ngày xét xử 15/8/2023 là: **538.960.558 đồng.**

Bị đơn Công ty Cổ phần KSHomes Plus trình bày: Bản án sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng; cách tính lãi chậm thanh toán không đúng với quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 BLDS. Tính sai số ngày phải chịu lãi.

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty KSHomes xác nhận app Ksfinance vẫn đang hoạt động bình thường, ai đăng tải Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 lên app Ksfinance Công ty KSHomes không biết. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm về lãi suất chậm thanh toán.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trình bày: Công ty có phát hành chứng thư bảo lãnh đối với hợp đồng đặt mua bất động sản số: CHDN00045496 ngày 11/10/2022 của bà Thu. Tuy nhiên bà Thu đã không cung cấp bản gốc Thư bảo lãnh; không gửi 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.

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine xác nhận công ty có phát hành Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022. Tuy nhiên khách hàng nào là đối tượng được bảo lãnh thì cần phải có Thư bảo lãnh có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Thư bảo lãnh đề ngày 16/12/2022 nguyên đơn thu thập trên app Ksfinance thì đề nghị nguyên đơn xuất trình Thư bảo lãnh có dấu treo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine làm căn cứ thanh toán. Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quan hệ bảo lãnh của Công ty Sunshine chỉ được thực hiện sau khi Công ty KSHomes không thực hiện và phải đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Bản án sơ thẩm áp dụng mức lãi suất chậm thanh toán không đúng quy định. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm về cách tính lãi chậm thanh toán theo đề nghị của bị đơn Công ty KSHomes.

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 67/2023/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 và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thanh toán các khoản lợi ích của bà Thu theo hợp đồng đặt mua bất động sản và Thư bảo lãnh.

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 nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Thu; Bị đơn Công ty Cổ phần KSHomes Plus nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2022 của bà Trần Thị Hồng Thu (gọi tắt bà Thu) đối với Công ty Cổ phần KSHomes Plus (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 Thu.* 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 24/4/2023, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm nhận được Đơn đề nghị xem xét về thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án của Công ty KSHomes. Lý

do kể từ ngày 23/3/2023 Công ty KSHomes đã chuyển trụ sở về Tầng 1 Tháp A Toà nhà King Palace, số 108 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (thời điểm trước khi thụ lý vụ án).

Thẩm phán giải quyết vụ án có văn bản số 258/CV-TA ngày 24/4/2023 trả lời xác định tại thời điểm bà Thu nộp đơn khởi kiện ngày 01/2/2023, Công ty KSHomes có trụ sở tại tầng 6 Toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Ngày 16/5/2023 không đồng ý với văn bản trả lời của Thẩm phán giải quyết vụ án bị đơn Công ty KSHomes khiếu nại văn bản số 258/CV-TA ngày 24/4/2023 đến Chánh án Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Ngày 18/5/2023 Phó Chánh án Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã ra Quyết định số 09/QĐ-CA giải quyết khiếu nại *“1. Không chấp nhận đơn khiếu nại ngày 10/5/2023 của Công ty Cổ phần KSHomes khiếu nại Công văn số 258/2023/CV- TA ngày 24/4/2023 của Thẩm phán – Lý Kế Hiền, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm ban hành.”*

Ngày 24/5/2023 không đồng ý với Quyết định số 09/QĐ-CA ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm. Công ty KSHomes khiếu nại lên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

Ngày 23/6/2023 Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội ra Quyết định số 1240/QĐ-GQKN ngày 18/5/2023 *“1. Không chấp nhận đơn khiếu nại của Công ty cổ phần KSHomes Plus đối với Quyết định số 09/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 Thu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần KSHomes Plus thanh toán cho bà Thu các lợi ích theo hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản. Nếu Công ty Cổ phần KSHomes Plus không thanh toán ngay cho bà Thu các khoản tiền trên, yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thanh toán ngay cho bà Thu toàn bộ khoản tiền yêu cầu trên. Tòa 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:

Nguyên đơn bà Thu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện phần tính lãi đối với lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua của Phụ lục 01 đối với bị đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 244 BLTTDS nên được chấp nhận.

Nội dung yêu cầu khởi kiện như sau: Đề nghị Tòa án buộc Công ty KSHomes thanh toán số tiền gốc 500.000.000 đồng; Khoản lợi ích theo hợp đồng mà Công ty Cổ phần KSHomes Plus đã thỏa thuận với bà, cụ thể:

- Lợi ích cố định trong hạn 7,5%/năm (tính trên số tiền gốc là 500 triệu đồng) kể từ ngày 11/10/2022 đến hết ngày 10/11/2022 là 3.125.000 đồng;

- Lợi ích nhận thêm cuối hạn hạn 0,5%/năm (tính trên số tiền gốc là 500 triệu đồng) kể từ ngày 11/10/2022 đến hết ngày 10/11/2022 là 208.333 đồng;

- Thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi quá hạn là 150% lợi ích thỏa thuận trong hợp đồng (mức lãi tính quá hạn là 11,25%/năm tính trên số tiền gốc là 500 triệu đồng) kể từ ngày 11/11/2022 cho đến khi Công ty KShomes thực thanh toán xong nợ, tạm tính đến ngày 15/8/2023 là 42.803.938 đồng.

Tổng số tiền Công ty Kshomes phải thanh toán sau khi trừ đi số tiền Công ty KSHomes đã thanh toán 7.176.713 đồng. Công ty KSHomes còn phải trả cho bà Thu **538.960.558 đồng**.

Nếu Công ty Cổ phần KSHomes Plus không thanh toán ngay cho bà Thu các khoản tiền trên, bà Thu yêu cầu Toà án buộc Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thanh toán ngay cho bà Thu toàn bộ khoản tiền yêu cầu trên và tiền lãi cho đến khi thanh toán xong khoản tiền.

Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CHDN00045496 về việc đặt mua bất động sản tại Dự án “Sunshine Metaland Da Nang”, giữa: Công ty KSHomes với bà Thu, được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bởi người có thẩm quyền. Nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp 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 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 Thu khởi kiện, yêu cầu Công ty KSHomes thanh toán số tiền bà Thu số tiền gốc 500.000.000 đồng, các lợi ích của bà Thu 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 11/10/2022.

“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 7,50%/năm.

2. Lợi Ích 2: Lợi Ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua (1): 0.5%/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 11/11/2022. Do đó buộc Công ty Kshomes thanh toán bà Thu số tiền 500.000.000 đồng đảm bảo đặt mua bất động sản Hợp đồng số: CHDN00045496 ngày 11/10/2022 và Phụ lục 01.

Tại Phụ lục 01 thỏa thuận Lợi ích cố định 7,50%/năm và lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua 0,5%/năm tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua. Thỏa thuận ký kết giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu tính lãi đối với khoản lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua của Phụ lục 01 theo Điều III.2 của Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản. Đề nghị Tòa trừ đi số tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu vì nguyên đơn đã nhận được một phần tiền lãi do bị đơn đã trả cho nguyên đơn.

Tiền trả lợi ích cố định 7,5%/năm và lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua 0,5%/năm trong hạn từ ngày 11/10/2022 đến ngày 10/11/2022 ($500.000.000 \text{ đồng} \times (7,50\%/\text{năm} + 0,5\%/\text{năm}) \times 30 \text{ ngày}$): 365 ngày = 3.333.333 đồng.

Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi quá hạn là 150% lợi ích thỏa thuận trong hợp đồng là 11,25%/năm kể từ ngày 11/11/2022 cho đến ngày xét xử là ngày 15/8/2023 và tiếp tục trả lãi cho đến khi Công ty KSHomes thanh toán xong nợ. Nhận thấy, các bên không có thỏa thuận về việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu tính lãi do chậm thanh toán theo mức lãi quá hạn là 150% lợi ích thỏa thuận trong hợp đồng là không phù hợp quy định tại Điều 357 và 468 BLDS. Bản án sơ thẩm áp dụng Điểm b Khoản 5 Điều 466 của BLDS và áp dụng mức lãi suất 11,25%/năm là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Theo đó lãi suất chậm thanh toán: Từ ngày 12/11/2022 đến ngày 15/8/2023 là 273 ngày: ($500.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 273 \text{ ngày}$) = 37.397.260 đồng.

Tiền lãi quá hạn từ ngày 12/11/2022 đến ngày 15/8/2023 là 37.397.260 đồng trừ đi số tiền Công ty KSHomes đã thanh toán là 7.176.713 đồng. Tổng số tiền Công ty KSHomes phải thanh toán cả ba khoản cho bà Thu là 533.553.880 đồng.

Xét: Yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Thư bảo lãnh ngày 11/10/2022 có nội dung:

1. Phạm vi bảo lãnh: Các nghĩa vụ thanh toán của Bên Được Bảo Lãnh (kể cả nghĩa vụ hoàn trả khoản bảo đảm, chi trả lợi nhuận, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho Bên Nhận Bảo Lãnh phát sinh từ Hợp Đồng Đặt Mua.

2. Bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày phát hành và hết hạn khi phát sinh một trong các sự kiện được liệt kê dưới đây, tùy thuộc sự kiện nào xảy ra trước:

- 50 ngày kể từ ngày hết thời hạn đầu tư theo Hợp Đồng Đặt Mua; hoặc
- Sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ;

3. Bất cứ yêu cầu thanh toán nào liên quan đến bảo lãnh này đều phải được ký hợp lệ bởi Bên Nhận Bảo Lãnh, kèm theo bản gốc Thư bảo lãnh này và bản sao Hợp Đồng Đặt Mua, được gửi tới và nhận bởi Tập Đoàn Sunshine trước hoặc vào ngày hết hạn. Hết thời hạn trên, bảo lãnh sẽ tự động hết hiệu lực.

Ngày 19/6/2023 Tòa án ra Quyết định yêu cầu bà Thu cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh bà đã gửi thông báo yêu cầu Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn Thư bảo lãnh của Công ty Sunshine phát hành ngày 11/10/2022.

Tại phiên họp công khai chứng cứ ngày 07/7/2023, bà Thu nộp cho Tòa án Đơn yêu cầu thanh toán tiền đặt cọc và lợi nhuận ký ngày 03/12/2022 và bản photo chụp tin nhắn từ email. Ngày 10/7/2023 bà Thu gửi đơn đề nghị “Tất cả các tài liệu, chứng cứ tôi đã cung cấp cho Tòa tại phiên họp ngày 07/07/2023,

việc yêu cầu tôi bổ sung chứng cứ có xác nhận của cơ quan thừa phát lại, tôi không làm được”.

Tại cấp phúc thẩm bà Thu xuất trình bản gốc Thư bảo lãnh ngày 11/10/2022 và Vi bằng về việc mở app Ksfinance thể hiện Công ty KSHomes có gửi cho bà Thu Thư bảo lãnh cho các hợp đồng đặt mua được ký từ ngày 21/7/2022 đến ngày 16/12/2022 qua app Ksfinance và các tin nhắn của bà Thu và nhân viên Yến Nhi về việc yêu cầu thanh toán tiền.

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine xác nhận công ty có phát hành Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 và có gửi thư bảo lãnh cho Công ty KSHomes. Tuy nhiên khách hàng nào là đối tượng được bảo lãnh thì cần phải có Thư bảo lãnh có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine nên đề nghị nguyên đơn xuất trình các Thư bảo lãnh có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty KSHomes xác nhận app Ksfinance vẫn đang hoạt động bình thường, ai đăng tải Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 Công ty KSHomes không biết. Công ty KSHomes xác nhận các giao dịch thực hiện trên app Ksfinance vẫn hoạt động bình thường. Như vậy, đủ cơ sở xác định Công ty Sunshine đã phát hành Thư bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ cho bên được bảo lãnh là Công ty KSHomes.

Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 có nội dung:

Bên nhận bảo lãnh và Công ty KSHomes (Bên được bảo lãnh) đã ký kết các hợp đồng đặt mua kể từ ngày 21/7/2022 đến ngày 16/12/2022 (Hợp đồng đặt mua). Theo đề nghị của Bên được bảo lãnh, Công ty Sunshine đồng ý phát hành thư bảo lãnh để bảo lãnh không huỷ ngang cho nghĩa vụ của bên được bảo lãnh phát sinh từ các hợp đồng đặt mua với các nội dung sau:

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

2. Bảo Lãnh 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....

Hợp đồng của bà Thu được ký kết ngày 11/10/2022 là trong phạm vi của Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022.

Thư bảo lãnh kèm theo hợp đồng đặt mua xác định thời gian có hiệu lực của Thư bảo lãnh là *kể từ ngày phát hành và hết hạn khi phát sinh một trong các sự kiện: - 50 ngày kể từ ngày hết thời hạn đầu tư theo Hợp Đồng Đặt Mua; hoặc sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ..*

Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 xác định thời gian có hiệu lực của thư bảo lãnh là *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.*

Đại diện Công ty KSHomes xác nhận hiện Công ty KSHomes chưa thanh toán các khoản lợi ích cho bà Thu.

Công ty Sunshine cho rằng Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 phải là bản sao có dấu treo của Công ty thì mới đủ điều kiện thanh toán. Tuy nhiên,

theo nội dung Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 thì ý kiến của Công ty đưa ra không phải là điều kiện thanh toán. Bảo lãnh 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....

Từ phân tích trên có đủ căn cứ 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: CHDN00045496 ngày 11/10/2022 giữa Công ty Cổ phần KSHome Plus và bà Trần Thị Hồng Thu. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà Trần Thị Hồng Thu tổng số tiền tính đến ngày xét xử 15/8/2023 là: 533.553.880 đồng.

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Thu.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần KSHome Plus.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, các đương sự kháng cáo được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty KSHomes phải chịu 25.342.155 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Thu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào 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 67/2023/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 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 Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Thu đối với Công ty cổ phần KSHomes Plus, về việc: Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, ký ngày 11/10/2022 và Phụ lục 01 giữa: Công ty cổ phần KSHomes Plus với bà Trần Thị Hồng Thu; Thư bảo lãnh Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với bà Trần Thị Hồng Thu.

2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà Trần Thị Hồng Thu tổng số tiền tính đến ngày xét xử 15/8/2023, là: 533.553.880 đồng. Theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine bên được bảo lãnh Công ty cổ phần KSHomes Plus đã ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00045496 ngày 11/10/2022 và Phụ lục 01 với bà Trần Thị Hồng Thu.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Thu không phải chịu án phí phúc thẩm được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0035559 ngày 05/9/2023 của Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Công ty KSHomes không phải chịu án phí phúc thẩm được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0035560 ngày 06/9/2023 của Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần KSHomes Plus phải chịu 25.342.155 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Thu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp bà Thu được nhận lại số tiền 12.166.000 theo Biên lai số 0035171 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 BLDS.

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