

Bản án số: 22/2024/DS-PT

Ngày: 15/01/2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng
dịch vụ đặt 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 Đỗ Minh Hoàng

Ông Đinh Như Lâm

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hà Nội

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

Ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 660/2023/TLPT-DS ngày
20/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và Hợp
đồng bảo lãnh*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DSST ngày 28/9/2023 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 651/2023/QĐ-PT ngày
22/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐPT- HPT ngày
05/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hương Thủy, sinh năm 1977

Địa chỉ: Phòng 2507/M5, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận
Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty cổ phần KSHomes Plus (Tên viết tắt là: KSHomes Plus);

Địa chỉ trụ sở: Tầng 7, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường
Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Hữu, Chức vụ: Tổng Giám
đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành Vinh: Chức vụ: Giám đốc pháp
chế; bà Nguyễn Thị Thanh Huyền, Chức vụ: Trưởng phòng pháp chế; ông Vũ
Nghị Lực; bà Cao Thị Ngọc Mai, Chuyên gia pháp chế. (*Theo Giấy ủy quyền v/v
tham gia tố tụng số: 35/2023/UQ-KSHOMES PLUS ngày 29/8/2023*).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine (Tên viết tắt là: Sunshine Group);

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, Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hữu Trí, bà Đỗ Thị Ngọc, bà Lưu Ngọc Anh, ông Phạm Đình Lập cán bộ pháp chế (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2024)

2. Ông Đỗ Việt Hùng, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Phòng 2507/M5, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của Công ty cổ phần KSHomes Plus là bị đơn và Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương Thủy trình bày:**

Lần lượt vào các ngày 20/9/2022, 27/9/2022 và 20/10/2022 bà Thủy đã chuyển khoản số tiền 5.000.000 đồng, 1.002.000.000 đồng và 1.075.000.000 đồng từ tài khoản của bà là 36582828 tại VPBank cho 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa bà Thủy với Công ty cổ phần KSHomes Plus (Tên viết tắt là: KSHomes Plus), cụ thể 03 Hợp đồng sau đây:

1. Hợp đồng số: CSFH00034595, ký ngày 20/9/2022, giá trị khoản bảo đảm là: 5.000.000 đồng;

2. Hợp đồng số: CSFH00038211, ký ngày 27/9/2022, giá trị khoản bảo đảm là: 1.002.000.000 đồng;

3. Hợp đồng số: CSFH00049891 ký ngày 20/10/2022 giá trị khoản bảo đảm là: 1.075.000.000 đồng; Tất cả các Hợp đồng trên đều được bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine (Tên viết tắt là: Sunshine Group) theo thư bảo lãnh ngày **16/12/2022**, nhưng cho đến nay KSHomes Plus và Sunshine Group vẫn không thực hiện cam kết, không trả lại tiền đặt mua và lợi ích đặt mua theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng và Thư bảo lãnh đã ký với bà. Sau khi toàn bộ 03 Hợp đồng của bà Thủy đến hạn và quá hạn, bà Thủy đã đề nghị KSHomes Plus và Sunshine Group thanh toán, nhưng KSHomes Plus liên tục trì hoãn, không hoàn trả đủ số tiền gốc, lãi và các khoản lợi ích đặt mua cho bà Thủy. Căn cứ vào Thư bảo lãnh của Sunshine Group đã ký cam kết bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của KSHomes Plus. Bà Thủy nhận thấy, KSHomes Plus và Sunshine Group đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà, cố tình vi phạm hợp đồng, trì hoãn việc hoàn trả số tiền bà Thủy đã đặt mua bất động sản và các khoản lợi ích khi bà Thủy tham gia đặt mua bất động sản. Tính đến ngày **22/8/2023**, KSHomes Plus mới thanh toán cho bà Thủy số tiền 104.712 đồng là khoản lãi của Hợp đồng số: CSFH00034595 ngày 20/9/2022, được chuyển khoản vào ngày 10/01/2023 và số tiền 30.000.000 đồng chi trả cho trường hợp khẩn cấp (*hồ sơ khiếu nại cháy nhà, chết người*), được chuyển khoản vào ngày 08/5/2023.

Bà Thủy đề nghị Tòa án buộc KSHomes Plus phải trả cho bà Thủy tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi đến hạn và lãi chậm trả tính đến ngày 22/8/2023 là: 2.307.083.227 đồng, trong đó:

1. Số tiền nợ gốc là: 2.052.000.000 đồng

2. Số tiền lãi và các khoản lợi ích đặt mua đến hạn của các Hợp đồng và

phụ lục theo nội dung bảo lãnh với số tiền: 88.769.129 đồng.

3. Số tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định của pháp luật, mức lãi quá hạn bằng 150% giá trị của các hợp đồng tính đến ngày 22/8/2023, số tiền là 136.418.811 đồng và phải thanh toán cho bà Thủy tiền lãi tính từ ngày 23/8/2023 cho đến khi KSHomes Plus thanh toán hết nợ cho bà Thủy liên quan đến 03 Hợp đồng nêu trên.

Trong trường hợp KSHomes Plus không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên, bà Thủy đề nghị Tòa án buộc Sunshine Group thực hiện nghĩa vụ của KSHomes Plus bảo lãnh thanh toán cho bà Thủy toàn bộ số tiền nêu trên (Theo Thư bảo lãnh của Sunshine Group ngày 16/12/2022 bảo lãnh đối với 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên ký giữa bà Thủy ký với KSHomes Plus).

Bị đơn - đại diện Công ty cổ phần KSHomes Plus trình bày: Năm 2022, KSHomes Plus và bà Nguyễn Thị Hương Thủy có thỏa thuận ký kết các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00034595, CSFH00038211 và CSFH00049891 với các nội dung cơ bản như sau: Bà Nguyễn Thị Hương Thủy chấp thuận sử dụng Dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Thủy có thể đặt mua/thuê Bất động sản của Dự án "Sunshine Finance Ha Noi" (hoặc tên thương mại khác theo quyết định của Chủ đầu tư tại từng thời kỳ) do Công ty cổ phần bất động sản Fulland là Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng. Nội dung dịch vụ do KSHomes Plus thực hiện gồm: Giới thiệu, tư vấn các thông tin về các bất động sản thuộc Dự án nêu trên; Tư vấn về chính sách giá, chính sách ưu đãi, chính sách thương mại; Hỗ trợ bà Thủy tham gia đăng ký nhận chuyển nhượng bất động sản khi Chủ đầu tư thông báo; Các công việc khác có liên quan để phục vụ cho các mục đích nêu trên. Để bảo đảm cho việc (i) thực hiện các cam kết, nghĩa vụ của mình tại các Hợp đồng và (i) chứng minh năng lực tài chính khi chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng thông báo ký Hợp đồng giao dịch bất động sản bà Thủy đồng ý chuyển cho KSHomes Plus tổng số tiền là: 2.082.000.000 đồng ("Khoản tiền bảo đảm đặt mua"/"Khoản bảo đảm"). Thời hạn bảo đảm đặt mua từ 03 đến 06 tháng. Bà Thủy được nhận lợi ích cố định tính trên các Khoản tiền bảo đảm đặt mua/khoản bảo đảm là từ 8.00%/năm đến 10.00%/năm. 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 KSHomes Plus và các Chủ đầu tư dự án bất động sản mà KSHomes Plus có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của KSHomes Plus. Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị Khoản tiền bảo đảm đặt mua/khoản bảo đảm và lợi ích cố định theo các Hợp đồng đã ký kết, KSHomes Plus chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Thủy theo đúng thỏa thuận. Khi phát sinh vấn đề trên, KSHomes Plus đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Thủy để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, KSHomes Plus 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, Công ty đã đề xuất Khách hàng cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau: 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 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 theo đúng quy định của pháp luật và ký kết Hợp đồng mua bán với chủ đầu tư, tại các dự án: Sunshine City Hà Nội, Sunshine Capital Tây Thăng Long, Sunshine Green Iconic, Biệt thự Vân Trì. Ngày 10/01/2023, Công ty KSHomes Plus đã thanh toán số tiền 104.712 đồng tiền lợi ích cố định của Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00034595 ngày 20/9/2022. Ngày 08/5/2023, Công ty KSHomes Plus tiếp tục thanh toán được một phần khoản tiền bảo đảm đặt mua của Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00038211 ngày 27/9/2022 là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay, bà Thủy và Công ty KSHomes Plus vẫn chưa đạt được sự đồng thuận. Công ty vẫn rất nỗ lực và thiện chí mong muốn thương lượng, hòa giải để tìm được tiếng nói chung với bà Thủy trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả hai bên. Công ty KSHomes Plus 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 Công ty KSHomes Plus có thêm thời gian thu xếp các nguồn thu khác để sớm có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với bà Thủy.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine là trình bày:

Qua rà soát và đối chiếu với các hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại Công ty, Sunshine Group đã phát hành Thư bảo lãnh đề ngày 20/10/2022 cho Hợp đồng đặt mua số CFSH00049891 ký ngày 20/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Hương Thủy và KSHomes Plus và phát hành Thư bảo lãnh đề ngày 16/12/2022. Việc phát hành Thư bảo lãnh sẽ tùy thuộc vào thỏa thuận giữa Sunshine Group và KSHomes Plus tại từng thời điểm, Sunshine Group không can thiệp, không chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa KSHomes Plus với bà Thủy. 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 pháp luật khác có liên quan và theo các điều khoản, nội dung của Thư bảo lãnh đã được Sunshine Group phát hành. Căn cứ Điều 342 của Bộ luật dân sự quy định về trách nhiệm dân sự của bên bảo lãnh, thì bà Thủy có trách nhiệm thực hiện các quyền yêu cầu thanh toán với bên có nghĩa vụ là KSHomes Plus để đảm bảo trước tiên về quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Việt Hùng có ý kiến:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị Hương Thủy, ông đồng ý với toàn bộ ý kiến của bà Thủy đã trình bày trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa, ông Hùng không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hương Thủy đối với Công ty cổ phần KSHomes Plus, về việc: Tranh chấp 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần KSHomes Plus với bà Nguyễn Thị Hương Thủy (gồm có: Hợp đồng số: CSFH00034595 ký ngày 20/9/2022; Hợp đồng số: CSFH00038211 ký ngày 27/9/2022 và Hợp đồng số:

CSFH00049891 ký ngày 20/10/2022 và các Phụ lục của 03 Hợp đồng); Yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ của Công ty cổ phần KSHomes Plus theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine với bà Nguyễn Thị Hương Thủy đã ký kết 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên với Công ty cổ phần KSHomes Plus;

2. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hương Thủy tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 28/9/2023 là: 2.306.012.663 đồng, theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine đối với bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần KSHomes Plus đã ký 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản từ ngày 21/7/2022 đến ngày 16/12/2022 với bà Nguyễn Thị Hương Thủy.

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 KSHomes Plus; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần KSHomes Plus đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm vì: Bản án sơ thẩm buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine thanh toán tiền nhưng lại buộc Công ty cổ phần KSHomes Plus chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định; Hợp đồng chưa đến hạn nhưng bà Thủy đã có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng nên bà Thủy không được hưởng các khoản lợi ích theo thỏa thuận; cách tính lãi chậm thanh toán của bản án sơ thẩm không đúng quy định tại Điều 357 và Điều 468 BLDS.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương Thủy và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Việt Hùng đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do: Hợp đồng chưa đến hạn nhưng bà Thủy đã có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng nên bà Thủy không được hưởng các khoản lợi ích theo thỏa thuận; cách tính lãi chậm thanh toán của bản án sơ thẩm không đúng quy định tại Điều 357 và Điều 468 BLDS.

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 105/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội về lãi suất chậm thanh toán.

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 xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần KSHomes Plus; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 nội dung:

Bà Thủy khởi kiện đối với KSHomes Plus về việc: Tranh chấp 03 Hợp đồng đặt mua bất động sản (gồm có: Hợp đồng số: CSFH00034595 ký ngày 20/9/2022; Hợp đồng số: CSFH00038211 ký ngày 27/9/2022 và Hợp đồng số: CSFH00049891 ký ngày 20/10/2022 và các Phụ lục của 03 Hợp đồng); Yêu cầu Sunshine Group thực hiện nghĩa vụ của KSHomes Plus theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Sunshine Group với bà Nguyễn Thị Hương Thủy đã ký kết 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên với KSHomes Plus, đề nghị Tòa án buộc Sunshine Group phải thanh toán cho bà Thủy tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi đến hạn và lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 28/9/2023 là: 2.306.012.663 đồng, trong đó:

1. Số tiền nợ gốc là: 2.052.000.000 đồng;
2. Số tiền lãi và các khoản lợi ích đặt mua đến hạn của các Hợp đồng và phụ lục theo nội dung bảo lãnh với số tiền: 88.769.129 đồng
3. Số tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định của pháp luật, mức lãi quá hạn bằng 150% giá trị của các hợp đồng tính đến ngày 28/9/2023, số tiền là 165.243.534 đồng và phải thanh toán cho bà Thủy tiền lãi tính từ ngày 29/9/2023 cho đến khi Sunshine Group thanh toán hết nợ cho bà Thủy liên quan đến 03 Hợp đồng nêu trên.

Xét các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00034595, ký ngày 20/9/2022, giá trị khoản bảo đảm là: 5.000.000 đồng; Hợp đồng số: CSFH00038211, ký ngày 27/9/2022, giá trị khoản bảo đảm là: 1.002.000.000 đồng; Hợp đồng số: CSFH00049891 ký ngày 20/10/2022 giá trị khoản bảo đảm là: 1.075.000.000 đồng và các phụ lục 01, 02, 03, 04 ký giữa bà Thủy với KSHomes Plus. Tương ứng các ngày 20/9/2022, 27/9/2022 và 20/10/2022 bà Thủy đã chuyển khoản số tiền theo thỏa thuận trong các Hợp đồng nêu trên là: 5.000.000 đồng, 1.002.000.000 đồng và 1.075.000.000 đồng từ tài khoản của bà Thủy (Số TK: 36582828 tại Ngân hàng VPBank), thấy: Các Hợp đồng được ký kết bởi người có thẩm quyền, nội dung và hình thức của Hợp đồng đúng quy định của pháp luật, các bên thỏa thuận và ký kết các Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với quy định 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 các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và Phụ lục Hợp đồng 01, 02, 03, 04 nêu trên, cũng như quá trình thực hiện Hợp đồng, thấy: KSHomes Plus vi phạm thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký giữa hai bên, nên bà Thủy khởi kiện yêu cầu KSHomes Plus thanh toán số tiền nợ gốc là: 2.052.000.000 đồng và các lợi ích của bà Thủy được hưởng theo thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký giữa hai bên là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu của bà Thủy về số tiền lãi và các khoản lợi ích đặt mua đến hạn của các Hợp đồng, nhận thấy:

Theo Hợp đồng số: CSFH00034595 ký ngày 20/9/2022, tại Phụ lục 01 hai bên thỏa thuận:

“1. Giá trị khoản bảo đảm: 5.000.000 đồng

3. Bên B được hưởng lợi ích tính trên khoản đảm bảo là 8.40%/năm, lợi ích được tính từ ngày Bên B chuyển khoản bảo đảm đến (nhưng không bao gồm) ngày Bên A hoàn trả khoản bảo đảm cho Bên B (Tính trên cơ sở một năm có 365

ngày.”

Như vậy, KSHomes Plus đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục 01 đã ký giữa hai bên kể từ ngày 20/9/2022. Do đó buộc KSHomes Plus thanh toán cho bà Thủy số tiền 5.000.000 đồng đảm bảo đặt mua bất động sản theo Hợp đồng và phụ lục 01 này là có căn cứ;

Về thỏa thuận Lợi ích tính trên khoản bảo đảm là 8,40%/năm ký kết giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật nên số tiền lãi và các khoản lợi ích đặt mua đến hạn của Hợp đồng và phụ lục 01 của Hợp đồng được chấp nhận: Từ 20/9/2022 đến 20/12/2022 là 3 tháng x 8,4% năm = 104.712 đồng. KS đã thanh toán khoản lợi ích này ngày 10/01/2023.

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 số: CSFH00034595 ký ngày 20/9/2022 số tiền là 5.000.000 đồng. Nhận thấy, hợp đồng các bên ký kết không có thỏa thuận về việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu tính lãi do chậm thanh toán là 12,60%/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 12,60%/ năm là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Theo đó tiền lãi chậm trả: Từ ngày 21/12/2022 đến ngày 28/9/2023 là 9 tháng 07 ngày: 5.000.000 đồng x 10%/năm x 9 tháng 07 ngày = 384.589 đồng. Tổng 2 khoản là 5.384.589 đồng.

Theo Hợp đồng số: CSFH00038211 ký ngày 27/9/2022 và tại Phụ lục 01 hai bên thỏa thuận:

“I. Giá trị khoản tiền bảo đảm đặt mua: 1.002.000.000 đồng

III. 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 8.40%/năm.

2. Lợi ích 2: Lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua (1): 0.2 %/năm tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua”.

Như vậy, KSHomes Plus đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục 01 đã ký giữa hai bên kể từ ngày 27/9/2022. Do đó buộc KSHomes Plus thanh toán cho bà Thủy số tiền 1.002.000.000 đồng đảm bảo đặt mua bất động sản theo Hợp đồng và phụ lục 01 này là có căn cứ;

Về thỏa thuận Lợi ích (1) tính trên khoản bảo đảm là 8,40%/năm, Lợi ích (2): 0,2%/năm tính trên khoản đảm bảo; hai bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật nên số tiền lãi và các khoản lợi ích đặt mua đến hạn của Hợp đồng và phụ lục 01 của Hợp đồng là: Từ ngày 27/9/2022 đến ngày 27/12/2022 là 3 tháng x 8,6%/ năm = 21.534.000 đồng.

Ngày 08/5/2023 KSHomes đã thanh toán 30.000.000 đồng.

Như phân tích trên tiền lãi chậm trả từ ngày 28/12/2022 đến 08/5/2023 là 4 tháng 10 ngày: 1.002.000.000 đồng x 10%/ năm x 4 tháng 10 ngày = 36.145.205 đồng.

Từ ngày 09/5/2023 đến 28/9/2023 là 4 tháng 20 ngày : 972.000.000 đồng x 10%/ năm x 4 tháng 20 ngày = 37.726.027 đồng.

Tổng số tiền buộc KSHomes Plus thanh toán cho bà Thủy theo Hợp đồng số: CSFH00038211 ngày 27/9/2022, tính đến ngày Tòa án xét xử 28/9/2023 là:

1.067.414.233 đồng.

Theo Hợp đồng số: CSFH00049891 ký ngày 20/10/2022 và tại Phụ lục 01, hai bên thỏa thuận:

“I. Giá trị khoản tiền bảo đảm đặt mua: 1.075.000.000 đồng

III. 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 10.00%/năm.

2. Lợi ích 2: Lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua (1): 1.6 %/năm tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua...

3. Lợi ích 3: Ưu đãi khi đặt mua bất động sản: Quy định tại Phụ lục 02 Hợp đồng.”

Tại Phụ lục 03 của Hợp đồng số: CSFH00049891 ngày 20/10/2022, hai bên thỏa thuận: *“Theo chính sách của Bên A chỉ áp dụng với Bên B ký Hợp đồng này là nữ sẽ được hưởng Lợi ích 4 vào cuối Thời Hạn với những điều kiện như sau:*

1. Bên B được nhận Lợi ích 4 là: 0,2%/năm tính trên số tiền bảo đảm đặt mua còn lại tại cuối thời hạn.”

Do KSHomes Plus vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục 01, 02, 03,04 đã ký giữa hai bên kể từ ngày 20/10/2022, nên buộc KSHomes Plus thanh toán cho bà Thủy số tiền 1.075.000.000 đồng bảo đảm đặt mua bất động sản của Hợp đồng này và buộc KSHomes Plus thanh toán cho bà Thủy các lợi ích đặt mua bất động sản của Hợp đồng này gồm có: Lợi ích cố định 10%/năm, lợi ích 2 nhận thêm cuối thời hạn đặt mua 1,6%/năm, Lợi ích 4 là: 0,2 %/năm tính trên số tiền bảo đảm đặt mua còn lại tại cuối thời hạn, vì sự thỏa thuận giữa hai bên khi ký Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do ngày 30/01/2023 đến hạn thanh toán đợt 1 KSHomes Plus không thanh toán, bà Thủy có đơn yêu cầu hủy hợp đồng nhưng KSHomes Plus không có văn bản trả lời bà Thủy về việc đồng ý hay không đồng ý với đề nghị của bà Thủy và cũng không thanh toán tiền cho bà Thủy nên hợp đồng vẫn có hiệu lực thi hành.

Từ ngày 20/10/2022 đến ngày 20/4/2023 là 6 tháng x (10% + 1,6% + 0,2%) 11,8% = 63.425.000 đồng

Buộc KSHomes Plus thanh toán cho bà Thủy các khoản lợi ích là: 63.425.000 đồng.

Buộc KSHomes Plus phải thanh toán cho bà Thủy tiền lãi do chậm thanh toán từ ngày 21/4/2023 đến ngày 28/9/2023 là: 1.075.000.000 đồng x 10%/năm x 5 tháng 07 ngày = 46.853.311 đồng.

Tổng số tiền buộc KSHomes Plus thanh toán cho bà Thủy theo Hợp đồng số: CSFH00049891 ký ngày 20/10/2022, tính đến ngày Tòa án xét xử 28/9/2023 là: 1.185.278.311 đồng.

Từ nhận định nêu trên, buộc KSHomes Plus phải thanh toán cho bà Thủy tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi đến hạn và lãi chậm trả theo 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên tính đến ngày Tòa án xét xử 28/9/2023 là: 2.258.077.132 đồng.

Xét yêu cầu của bà Thủy đề nghị Toà án buộc Sunshine Group thực hiện nghĩa vụ của KSHomes Plus theo Thư bảo lãnh ngày **16/12/2022** của Sunshine

Group với bà Nguyễn Thị Hương Thủy đã ký kết 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên với Công ty cổ phần KSHomes Plus.

Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Sunshine Group gửi KSHomes Plus và Quý khách hàng đang giao dịch đặt mua tại phần KSHomes Plus (Sau đây gọi là “*Bên nhận bảo lãnh*”), có nội dung:

“Xét rằng, Bên Nhận Bảo Lãnh và Công ty cổ phần KSHomes Plus, mã số doanh nghiệp: 0109529602 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 24/02/2021, có trụ sở chính tại Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam (“Bên Được Bảo Lãnh”) đã ký kết các hợp đồng đặt mua kể từ ngày 21/07/2022 đến 16/12/2022 (“Hợp Đồng Đặt Mua”).

Nay, theo đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh, Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine, mã doanh nghiệp: 0107397372, có địa chỉ tại Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam (“Tập Đoàn Sunshine”), đồng ý phát hành thư bảo lãnh này 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 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 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...

Theo nội dung thư bảo lãnh nêu trên của Sunshine Group phát hành ngày 16/12/2022 thể hiện: Sunshine Group đồng ý bảo lãnh cho Bên Được Bảo Lãnh là KSHomes Plus ký kết các hợp đồng đặt mua kể từ ngày 21/7/2022 đến 16/12/2022, như vậy, cả 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và phụ lục Hợp đồng ký giữa bà Nguyễn Thị Hương Thủy với KSHomes Plus đã được Sunshine Group bảo lãnh, vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Thủy buộc Sunshine Group thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khoản thanh toán các khoản tiền phát sinh từ các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CSFH00034595, ký ngày 20/9/2022; Hợp đồng số: CSFH00038211, ký ngày 27/9/2022; Hợp đồng số: CSFH00049891 ký ngày 20/10/2022 và các phụ lục 01, 02, 03, 04 ký giữa bà Nguyễn Thị Hương Thủy với KSHomes Plus.

Buộc Sunshine Group thực hiện nghĩa vụ của KSHomes Plus theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Sunshine Group với bà Nguyễn Thị Hương Thủy đã ký kết 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên với KSHomes Plus, buộc Sunshine Group phải thanh toán cho bà Thủy tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi đến hạn, lãi chậm trả, các khoản lợi ích theo thỏa thuận 03 Hợp đồng và phụ lục Hợp đồng ký giữa bà Nguyễn Thị Hương Thủy với KSHomes Plus tính đến ngày Tòa án xét xử 28/9/2023 là: 2.258.077.132 đồng.

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

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:

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine Group thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh. KSHomes Plus là bị đơn nên phải chịu: 77.161.543 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Thủy được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 280, Điều 335, Điều 357, Điều 513, Điều 468 của Bộ luật dân sự;
- 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hương Thủy đối với Công ty cổ phần KSHomes Plus, về việc: Tranh chấp 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần KSHomes Plus với bà Nguyễn Thị Hương Thủy (gồm có: Hợp đồng số: CSFH00034595 ký ngày 20/9/2022; Hợp đồng số: CSFH00038211 ký ngày 27/9/2022 và Hợp đồng số: CSFH00049891 ký ngày 20/10/2022 và các Phụ lục của 03 Hợp đồng); Yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ của Công ty cổ phần KSHomes Plus theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine với bà Nguyễn Thị Hương Thủy đã ký kết 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên với Công ty cổ phần KSHomes Plus;

2. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hương Thủy tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 28/9/2023 là: 2.258.077.132 đồng theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine đối với bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần KSHomes Plus đã ký 03 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản từ ngày 21/7/2022 đến ngày 16/12/2022 với bà Nguyễn Thị Hương Thủy.

3. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần KSHomes Plus 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 0035628 ngày 10/10/2023 và Biên lai số 0009048 ngày 26/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty KSHomes Plus là phải chịu: 77.161.543 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương Thủy được nhận lại số tiền 37.600.000 đồng tạm ứng án phí bà Thủy đã nộp tại Biên lai số: 0035209 ngày 10/4/2023 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:

- VKSNDTP 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