

Bản án số: 404/2024/DS-PT

Ngày: 24/6/2024

V/v: *Tranh chấp 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 Vũ Toàn Giang

Bà Ngô Tuyết Băng

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 24 tháng 6 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 184/2024/TLPT-DS ngày 20/5/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 15&19/01/2024 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 263/2024/QĐ-PT ngày 28/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 354/2024/QĐPT-HPT ngày 12/6/2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Bà Lê Tường Ngọc Bích, sinh năm 1984

Địa chỉ: C22.8 Khu nhà ở Phước Kiển, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Trường Hải, sinh năm 1985

Địa chỉ: Khu phố Bình Đường 2, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Duy Thanh

Địa chỉ: Số 1806/127/70 Huỳnh Tấn Phát, thị trấn Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003410, quyển số 04/2023 TP/CC – SCC/HDGD ngày 15/4/2023*)

*** Bị đơn:** Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine, nay là Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine (đổi tên doanh nghiệp 06/5/2024).

Địa chỉ: Tầng 9, 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 Đỗ Văn Trường, Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Quỳnh Anh và bà Đỗ Thị Ngọc.

(*Văn bản ủy quyền số 34. UQ – SSG ngày 11 tháng 12 năm 2023*)

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Công ty cổ phần KSHomes Plus

Địa chỉ: 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, Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền, ông Đặng Thành Vinh, ông Vũ Nghị Lực – chuyên viên (*Giấy ủy quyền số 33/2024/UQ – KSHOMES PLUS ngày 21/6/2024*).

Do có kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/10/2022, bà Lê Tường Ngọc Bích (Bên B) ký Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 với Công ty cổ phần KSHomes Plus (Bên A). Nội dung hợp đồng: Bên A được chỉ định là đơn vị phân phối bất động sản tại dự án “Sunshine Metaland Da Nang”. Bên B đồng ý chỉ định Bên A thực hiện dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp để Bên B có thể mua bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật. Bên B đặt cọc cho Bên A một khoản tiền theo Phụ lục 01 là 1.000.000.000 đồng. Thời hạn bảo đảm theo Phụ lục 01 là 03 (ba) tháng. Xử lý khoản tiền bảo đảm đặt mua: Trong thời hạn nêu trên Bên B nhận được Thông báo về việc ký kết hợp đồng giao dịch với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng thì toàn bộ số tiền đảm bảo và lợi ích kèm theo được chuyển thành tiền thanh toán trong trường hợp Bên B đồng ý ký Hợp đồng giao dịch. Kết thúc thời hạn bảo đảm mà Bên B không nhận được thông báo về việc ký kết Hợp đồng Giao dịch hoặc nhận được Thông báo nhưng không đồng ý ký Hợp đồng giao dịch. 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 sẽ được Bên A hoàn lại cho Bên B vào ngày Hợp đồng đặt mua chấm dứt.

Tại Phụ lục 01 quy định: Khoản tiền bảo đảm đặt mua là 1.000.000.000 đồng; Thời hạn bảo đảm đặt mua là: 03 tháng kể từ ngày Bên B chuyển khoản tiền bảo đảm đặt mua.

Lợi ích Bên B được hưởng gồm:

Lợi ích 1: Lợi ích cố định 8.90%/năm trên khoản tiền Bảo đảm đặt mua.

Lợi ích 2: Lợi ích nhận thêm cuối thời hạn 0.70%/năm trên khoản tiền Bảo đảm đặt mua.

Lợi ích 3: Ưu đãi khi đặt mua Bất động sản.

+ Phụ lục 03 quy định: Bên B nhận được Lợi ích 4 vào cuối thời hạn là 0,2%/năm tính trên số tiền bảo đảm đặt mua còn lại tại cuối thời hạn.

- Ngay sau khi ký hợp đồng, bà Lê Tường Ngọc Bích đã chuyển khoản tiền 1.000.000.000 đồng như thỏa thuận và Công ty cổ phần KSHomes Plus đã phát hành Giấy chứng nhận số CHDN00046437 chứng nhận bà Lê Tường Ngọc Bích sở hữu giá trị Hợp đồng đặt mua 1.000.000.000 đồng, Thời hạn 03 tháng. Ngày giao dịch 12/10/2022.
- Đồng thời cùng ngày 12/10/2022, Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine phát hành Thư bảo lãnh gửi cho bà Lê Tường Ngọc Bích (bên nhận bảo

lãnh). Theo đó, bảo lãnh toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán của Công ty cổ phần KSHomes Plus (bên được bảo lãnh) phát sinh theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 (kể cả nghĩa vụ hoàn trả khoản bảo đảm, chi trả lợi nhuận, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại).

- Căn cứ theo thỏa thuận, Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 hết hạn vào ngày 12/01/2023. Bà Bích không nhận được Thông báo và không thực hiện ký kết Hợp đồng giao dịch với chủ đầu tư dự án. Vì vậy, Công ty cổ phần KSHomes Plus có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Lê Tường Ngọc Bích toàn bộ khoản tiền bảo đảm và Lợi ích kèm theo vào ngày 12/01/2023. Cụ thể:

TIỀN GỐC (VNĐ)	NGÀY ĐẾN HẠN	LỢI NHUẬN (VNĐ)	TỔNG (VNĐ)
1.000.000.000	12/01/2023	LN cố định 8.9%/năm: 22.432.877 LN nhận thêm: 1.764.384	1.024.197.26 1

- Kể từ ngày 13/01/2023, Công ty cổ phần KSHomes Plus đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền vì vậy phải có nghĩa vụ bồi thường lãi suất chậm trả mức lãi 10%/năm theo quy định tại Khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015: Số tiền lãi chậm trả tạm tính đến 13/10/2023 (09 tháng) làm tròn là: 76.800.000 đồng.
- Khi đến hạn hợp đồng nhưng Công ty cổ phần KSHomes Plus không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, bà Lê Tường Ngọc Bích đã có nhiều Văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh gửi Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine nhưng công ty không thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh như cam kết tại thư bảo lãnh.

Bà Lê Tường Ngọc Bích và ông Nguyễn Trường Hải khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả nợ thay cho Công ty cổ phần KSHomes Plus đối với bà Lê Tường Ngọc Bích số tiền 1.100.997.000 đồng. Trong đó bao gồm:

- Tiền gốc 1.000.000.000 đồng;
- Lợi ích cố định và lợi ích tăng thêm 24.197.000 đồng;
- Lãi chậm trả tạm tính đến 13/10/2023 là 76.800.000 đồng.

Trả một lần, toàn bộ, ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần KSHomes Plus là ông Vũ Nghị Lực trình bày:

Ngày 12 tháng 10 năm 2022, KSHomes Plus và bà Lê Tường Ngọc Bích có thỏa thuận ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 với các nội dung cơ bản như sau:

- Mục đích: Bà Lê Tường Ngọc Bích chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Lê Tường Ngọc Bích có thể đặt mua/thuê bất động sản của dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên tại hợp đồng.

- Để bảo đảm cho việc (i) thực hiện các cam kết, nghĩa vụ của mình tại hợp đồng và (ii) chứng minh năng lực tài chính của bà Lê Tường Ngọc Bích khi chủ đầu tư/bên chuyên nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản bà Lê Tường Ngọc Bích đồng ý đặt cọc cho KSHomes Plus một khoản tiền (“Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua”).

- Thời hạn bảo đảm đặt mua: 03 tháng.

- Trường hợp kết thúc thời hạn mà bà Lê Tường Ngọc Bích 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 Lê Tường Ngọc Bích được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng đặt mua sẽ được KSHomes Plus hoàn lại cho bà Lê Tường Ngọc Bích vào ngày hợp đồng đặt mua chấm dứt.

- Lợi ích cố định tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua là 8.9%/năm. Thực hiện hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên, KSHomes Plus đã nhận khoản tiền bảo đảm đặt mua của bà Lê Tường Ngọc Bích với số tiền cụ thể là: 1.000.000.000 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 rất nhiều khó khăn (không chỉ riêng công ty cổ phần KSHomes Plus và các chủ đầu tư dự án bất động sản mà công ty cổ phần 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 và lợi ích cố định theo hợp đồng đã ký kết, KSHomes Plus chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Lê Tường Ngọc Bích theo đúng thỏa thuận. Khi phát sinh vấn đề trên, KSHomes Plus đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Lê Tường Ngọc Bích 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 cổ phần KSHomes Plus đã đề xuất khách hàng cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau:

(1) Gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng thêm 24 tháng để Công ty có thể thu xếp nguồn tiền hợp lý chi trả, đồng thời khách hàng sẽ được nhận thêm một khoản lợi nhuận bổ sung theo thỏa thuận của các bên.

(2) Chuyển đổi giá trị khoản tiền đầu tư sang thành khoản thanh toán các bất động sản khác đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư, tại các Dự án: Sunshine Green Iconic, Sunshine Golden River, Sunshine Sky City, Sunshine Diamond River, Sunshine Capital Tây Thăng Long, Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace,... Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn và KSHomes Plus vẫn chưa đạt được sự đồng thuận. Chúng tôi vẫn rất nỗ lực và thiện chí mong muốn thương lượng, hòa giải để tìm được tiếng nói chung với nguyên đơn trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả hai bên.

Công ty cổ phần KSHomes Plus kính mong Quý Tòa 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 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 nguyên đơn. Với các yêu cầu buộc Công ty cổ phần KSHomes Plus phải thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm kể từ ngày

12/01/2023 cho đến khi Công ty cổ phần KSHomes Plus thanh toán xong nợ của nguyên đơn thì Công ty cổ phần KSHomes Plus không đồng ý với yêu cầu này.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã giao các văn bản tố tụng triệu tập bị đơn là Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine trình bày ý kiến và tiến hành hoà giải nhưng bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine vắng mặt do vậy Tòa án không lấy được lời khai và không tiến hành hoà giải được nên Tòa án đã lập Biên bản không hoà giải được làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 15&19/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Tường Ngọc Bích và ông Nguyễn Trường Hải đối với Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh Theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 giữa Công ty cổ phần KSHomes Plus và bà Lê Tường Ngọc Bích và Thư bảo lãnh ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine với bà Lê Tường Ngọc Bích.

Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà Lê Tường Ngọc Bích số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Tường Ngọc Bích và ông Nguyễn Trường Hải đối với Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine về phần lợi ích cố định và lợi ích tăng thêm và tiền lãi chậm trả đối với số tiền trên.

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 tập đoàn SUNSHINE kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE trình bày: Công ty có phát hành chứng thư bảo lãnh, bảo lãnh toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán của Công ty cổ phần KSHomes Plus phát sinh theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437. Tuy nhiên công ty không nhận được hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và nguyên đơn không xuất trình được bản gốc Thư bảo lãnh. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì Thư bảo lãnh đã hết thời hạn yêu cầu. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 06/5/2024 công ty đã có thay đổi tên thành Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine đề nghị HĐXX ghi nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần KSHomes Plus trình bày: Công ty có ký Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 với nguyên đơn. Tuy nhiên, hiện công ty đang khó khăn về tài chính nên chưa thể thanh toán cho nguyên đơn, đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của nguyên đơn.

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 Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 15, 19/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn 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:

Ngày 12/10/2022, bà Lê Tường Ngọc Bích (Bên B) ký Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 với Công ty cổ phần KSHomes Plus (Bên A). Nội dung hợp đồng thỏa thuận: Bên A được chỉ định là đơn vị phân phối bất động sản tại dự án “Sunshine Metaland Da Nang”. Bên B đồng ý chỉ định Bên A thực hiện dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp để Bên B có thể mua bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật. Bên B đặt cọc cho Bên A một khoản tiền theo Phụ lục 01 là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Thời hạn bảo đảm theo Phụ lục 01 là 03 (ba) tháng. Xử lý khoản tiền bảo đảm đặt mua: Trong thời hạn nêu Bên B nhận được Thông báo về việc ký kết hợp đồng giao dịch với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng thì toàn bộ số tiền bảo đảm và lợi ích kèm theo được chuyển thành tiền thanh toán trong trường hợp Bên B đồng ý ký Hợp đồng giao dịch. Kết thúc thời hạn bảo đảm mà Bên B không nhận được thông báo về việc ký kết Hợp đồng Giao dịch hoặc nhận được Thông báo nhưng không đồng ý ký Hợp đồng giao dịch. 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 sẽ được Bên A hoàn lại cho Bên B vào ngày Hợp đồng đặt mua chấm dứt”.

+ Phụ lục 01 quy định: Khoản tiền bảo đảm đặt mua là 1.000.000.000 đồng; Thời hạn bảo đảm đặt mua là: 03 tháng kể từ ngày Bên B chuyển khoản tiền bảo đảm đặt mua.

Ngày 12/10/2022, Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine đã phát hành thư bảo lãnh với nội dung: Theo đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh, Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine (“Tập Đoàn 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 Hợp đồng đặt mua với các nội dung cụ thể sau: 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. 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; 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 Công ty cổ phần tập Đoàn Sunshine trước hoặc vào ngày hết hạn. Hết thời hạn trên, bảo lãnh sẽ tự động hết hiệu lực.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 và thư bảo lãnh ngày 12/10/2022 các bên hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự, mục đích, nội dung và hình thức của giao dịch trên theo đúng quy định của pháp luật căn cứ vào các điều 335, 336, 342 Bộ luật dân sự, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Theo thỏa thuận, Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 hết hạn vào ngày 12/01/2023. Bà Bích không nhận được Thông báo và không thực hiện ký kết Hợp đồng giao dịch với chủ đầu tư dự án. Vì vậy, Công ty cổ phần KSHomes Plus có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Lê Tường Ngọc Bích toàn bộ khoản tiền bảo đảm và Lợi ích kèm theo vào ngày 12/01/2023. Như vậy thời hạn bảo lãnh 50 ngày kể từ ngày hết thời hạn đầu tư là ngày 12/01/2023 đến ngày 22/3/2023. Ngày 16/2/2023, bị đơn xác nhận nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh ngày 10/2/2023 nhưng không nhận được bản gốc thư bảo lãnh mà chỉ nhận được bản sao Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 như vậy bị đơn nhận được yêu cầu bảo lãnh trong thời hạn vì chỉ nhận được bản sao thư bảo lãnh chứ không phải là bản chính, từ đó từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là gây bất lợi cho nguyên đơn. Thư bảo lãnh là do bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine ban hành, do Công ty cổ phần KSHomes Plus không hoàn trả số tiền đặt mua cho bà Bích nên Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine là người bảo lãnh có nghĩa vụ trả nợ thay cho bà Lê Tường Ngọc Bích và ông Nguyễn Trường Hải số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện về lợi ích cố định, lợi ích tăng thêm và lãi chậm trả bà Bích và ông Hải rút yêu cầu nên bản án sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này là đúng quy định.

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Tường Ngọc Bích và ông Nguyễn Trường Hải không phải chịu án phí sơ thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 15&19/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 335, 336, 342 Bộ luật dân sự.
- Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Tường Ngọc Bích và ông Nguyễn Trường Hải đối với Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine nay là Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CHDN00046437 giữa Công ty cổ phần KSHomes Plus và bà Lê Tường Ngọc Bích và Thư bảo lãnh ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine với bà Lê Tường Ngọc Bích.

Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine nay là Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine phải thanh toán cho bà Lê Tường Ngọc Bích số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Tường Ngọc Bích và ông Nguyễn Trường Hải đối với Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine về phần lợi ích cố định và lợi ích tăng thêm và tiền lãi chậm trả đối với số tiền trên.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine nay là Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0009395 ngày 06/3/2024 của Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Tường Ngọc Bích và ông Nguyễn Trường Hải không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 22.500.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0035622 ngày 09/10/2023 của Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine nay là Công ty cổ phần phát triển tập đoàn Sunshine phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm
- Chi cục thi hành án dân sự quận
Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh