

Bản án số: 407/2024/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 189/2024/TLPT-DS ngày 27/5/2024 về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 01/3/2024 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 265/2024/QĐ-PT ngày 28/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 354/QĐPT-HPT ngày 12/6/2024, giữa các đương sự sau:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Vũ C, sinh năm 1963

Địa chỉ thường trú: Số 59 Nguyễn Trọng Tuyển, phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: Số 185/56 Phan Đình Phùng, phường 17, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh;

Bị đơn: Công ty cổ phần Tập đoàn S (đổi tên doanh nghiệp ngày 06/5/2024).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, Toà nhà Sunshine Center, số 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; Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Trà My; ông Nguyễn Văn Kiên; bà Đỗ Thị Ngọc; bà Ngô Quỳnh Anh - Cán bộ pháp chế Sunshine Group. (Theo giấy ủy quyền số: 32/UQ-SSG ngày 11/12/2023 của Sunshine Group);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần KSHomes Plus (Tên viết tắt là: KSHomes Plus);

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 7, Toà nhà Sunshine Center, số 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;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Chức vụ: Trưởng phòng Pháp chế; ông Vũ Nghị Lực - Chuyên viên pháp chế
(Theo giấy ủy quyền số: 39/2023/GUQ-KSHOMES PLUS ngày 04/12/2023 của Công ty cổ phần KSHomes Plus);

2. Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE (Tên viết tắt là: KSFINANCE);
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 7, Toà nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thành Long; Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành Vinh - Chức vụ: Giám đốc pháp chế; Bà Cao Thị Ngọc Mai và bà Nguyễn Kiều Oanh - Chức vụ: Chuyên viên pháp lý Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE

(Theo giấy ủy quyền của số: 47/2023/GUQ-KSFINANCE ngày 06/12/2023 của KSFINANCE)

Do có kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE là bị đơn; Công ty cổ phần KSHomes Plus và Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Nguyễn Vũ C là trình bày: Qua sự tiếp thị và giới thiệu của nhân viên sale thuộc Công ty cổ phần đầu tư KSFinance chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã tư vấn về việc gửi tiền tiết kiệm có thời hạn thông qua ứng dụng KSInvest trên điện thoại di động là gửi tiết kiệm vào hệ sinh thái của Sunshine cho an toàn có thể tự rút ra bất cứ lúc nào và đáo hạn thì ứng dụng sẽ tự chuyển cả vốn và lãi vào tài khoản của khách hàng đã đăng ký trên ứng dụng và linh hoạt tùy theo nhu cầu của khách hàng, được rút trước hạn chủ động trong việc sử dụng vốn của khách hàng, có thư bảo lãnh của tập đoàn SUNSHINE, nếu có chuyện gì xảy ra với KSHOMES PLUS và ứng dụng của KSFINANCE thì tập đoàn SUNSHINE sẽ thay KSHOMESPLUS và KSFINANCE chi trả cho khách hàng, nên ông Nguyễn Vũ C đã ký 13 Hợp đồng với Công ty cổ phần KSHOMES PLUS (Tên viết tắt là: KSHOMES PLUS) và Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE (tên viết tắt là: KSFINANCE), ông Chiêu đã chuyển tổng cộng số tiền 12.100.000.000 đồng đến tài khoản số 90886699 của KSFINANCE và tài khoản số số 80885588 của KSHOMES PLUS tại Ngân hàng Kiên Long, cụ thể Danh sách liệt kê chứng từ chuyển tiền và bút toán chuyển tiền theo 13 Hợp đồng như sau:

Số TT	Mã số Hợp đồng	Số tiền gửi (Tỷ đồng)	Ngày gửi	Ngày đáo hạn	Kỳ hạn tháng	Lãi suất năm	Số tiền đã nhận 03 tháng/lần VND	Số tiền chưa thanh toán VND
1	IDRS00023476	01	17/01/2022	17/01/2023	12	11%	78.732.887	1.025.767.124

2	IDRS00 044187	01	02/03/ 2022	02/03/ 2023	12	11.1%	53.158.356	1.052.291.644
3	IDRS00 056473	01	30/03/ 2022	30/03/ 2023	12	11.1%	53.158.356	1.052.291.644
4	IDRS00 105873	01	09/06/ 2022	09/06/ 2023	12	10%	23.945.205	1.071.054.795
5	CMMN 000404 01	01	30/09/ 2022	30/03/ 2023	06	10%	000.000.00	1.049.589.041
6	CHDN 000525 66	0.6	27/10/ 2022	27/04/ 2023	06	10,20 %	000.000.00	630.516.164
7	IDRS00 055805	0.5	29/03/ 2022	29/03/ 2023	12	10.6%	25.381.918	524.968.150
8	IDRS00 056500	01	30/03/ 2022	30/03/ 2023	12	11.1%	53.158.356	1.052.291.644
9	IDRS00 098621	01	30/05/ 2022	30/05/ 2023	12	10.05 %	25.142.465	1.074.607.535
10	IDRS00 099590	01	31/05/ 2022	31/05/ 2023	12	10.5%	25.142.465	1.074.607.535
11	IDRS00 017445 8	01	22/07/ 2022	22/07/ 2023	12	10.5%	000000000	1.100.296.575
12	CMMN 000407 21	01	30/09/ 2022	30/03/ 2023	06	10%	000000000	1.049.589.041
13	CHDN 000525 96	01	27/10/ 2022	27/04/ 2023	06	10.2%	000000000	1.050.860.274
		12.1 tỷ						12.808.731.166

Tổng cộng 13 Hợp đồng nêu trên ông Chiêu ký với KSHOMES PLUS và KSFINANCE đều được Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE phát hành Thư Bảo lãnh không hủy ngang cho các nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh phát sinh từ 09 Hợp đồng của KSFINANCE và 04 Hợp đồng của KSHOMES PLUS đã ký với ông Chiêu, cụ thể như sau:

Danh sách 09 Hợp đồng của KSFINANCE ký với ông Chiêu và các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với KSFINANCE gồm có:

S ố T T	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày Đáo hạn	Thư bảo lãnh kèm theo Hợp đồng	Thư bảo lãnh lần 2	Thư bảo lãnh chung
------------------	-------------------	---------------------	-----------------	--------------------------------------	-----------------------	-----------------------

1	IDRS00 023476	17/01/2022	17/01/2023	17/01/2022	15/5/2023	16/12/2022
2	IDRS00 044187	02/03/2022	02/03/2023	02/03/2022	15/5/2023	16/12/2022
3	IDRS00 055805	29/03/2022	29/03/2023	29/03/2022	16/5/2023	16/12/2022
4	IDRS00 056473	30/03/2022	30/03/2023	30/03/2022	15/5/2023	16/12/2022
5	IDRS00 056500	30/03/2022	30/03/2023	30/03/2022	16/5/2023	16/12/2022
6	IDRS00 098621	30/05/2022	30/05/2023	30/05/2022	16/5/2023	16/12/2022
7	IDRS00 099590	31/05/2022	31/05/2023	31/05/2022	16/5/2023	16/12/2022
8	IDRS00 105873	09/06/2022	09/06/2023	09/06/2022	15/5/2023	16/12/2022
9	IDRS001 4458	22/07/2022	24/07/2023	22/07/2022	16/5/2023	16/12/2022

Danh sách 04 Hợp đồng của KSHOMES PLUS ký với ông Chiêu và các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với KSHOMES PLUS gồm có:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày Đáo hạn	Thư bảo lãnh kèm theo Hợp đồng	Thư bảo lãnh Lần 2
1	CMMN0 0040401	30/09/2022	30/03/2023	30/09/2022	13/06/2023
2	CMMN0 0040721	30/09/2022	30/03/2023	30/09/2022	15/06/2023
3	CHDN00 052566	27/10/2022	27/04/2023	27/10/2022	13/06/2023
4	CHDN00 052596	27/10/2022	27/04/2023	27/10/2022	15/06/2023

Vậy tổng số tiền KSFİNANCE và KSHOMESPLUS phải thanh toán cho ông Chiêu khi đáo hạn Hợp đồng là: 12.808.731.166 đồng. Trong đó KSHomes plus phải thanh toán cho ông Chiêu tổng số tiền là: 3.780.554.520 đồng và KSFinance phải thanh toán cho ông Chiêu tổng số tiền là: 9.028.176.646 đồng, nhưng ông Chiêu không được thanh toán toàn bộ số tiền này, ông Chiêu không thực hiện được việc tất toán và rút tiền từ ngày **06/11/2022 cho đến nay**.

Ông Chiêu đã nhiều lần làm việc với đại diện của KSFinance yêu cầu thanh toán số tiền lãi và gốc cho ông Chiêu, không đồng ý gia hạn Hợp đồng theo những điều khoản kéo dài thời gian 12 tháng và chuyển đổi bất động sản do KSFinance đơn phương áp đặt. Nhưng cho đến nay vẫn không được trả lời cũng

như không thanh toán cho ông Chiêu như cam kết trong các Hợp đồng, nên ông Chiêu khởi kiện đối với Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE, đề nghị Tòa án căn cứ vào 13 Thư bảo lãnh buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc, lãi, các lợi ích được hưởng của 13 Hợp đồng (Gồm 09 Hợp đồng ông Nguyễn Vũ C ký với KSFINANCE và 04 hợp đồng ông Chiêu ký với KSHOMES PLUS) tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 14.567.709.370 đồng. Trong đó gồm có:

1. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Công ty cổ phần KSFINANCE thanh toán một lần cho ông Chiêu đối với 09 Hợp đồng ông Chiêu ký với Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE, tổng cộng số tiền là: 10.267.958.953 đồng trong đó gồm:

- Nợ gốc là: 8.500.000.000 đồng;
- Tiền lãi do chậm thanh toán tiền của 09 hợp đồng tính đến ngày 29/02/2024 là: 649.800.000 đồng + 493.845.000 đồng = 1.143.645.000 đồng;
- Các lợi ích đến hạn chưa thanh toán là: 578.176.578 đồng;
- Tiền lãi 10%/năm của các lợi ích đến hạn chưa thanh toán tương ứng với số tiền 578.176.578 đồng là: 46.137.375 đồng;

2. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với KSHOMES PLUS thanh toán một lần cho ông Chiêu đối với 04 Hợp đồng ông Chiêu ký với KSHOMES PLUS, tổng cộng số tiền là: 4.299.750.417 đồng, trong đó gồm:

- Nợ gốc là: 3.600.000.000 đồng;
- Tiền lãi do chậm thanh toán tiền của 04 hợp đồng tính đến ngày 29/02/2024 là: 477.568.000 đồng;
- Các lợi ích đến hạn chưa thanh toán là: 204.354.520 đồng;
- Tiền lãi 10%/năm của các lợi ích đến hạn chưa thanh toán tương ứng với số tiền 204.354.520 đồng là: 17.827.897 đồng;

3. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông Chiêu tiền lãi chậm trả từ ngày 01/3/2024 cho đến khi thanh toán toàn bộ nghĩa vụ đối với 13 Hợp đồng nêu trên.

Phân tính lãi chậm thanh toán đối với 13 Hợp đồng nêu trên tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 cụ thể như sau:

1. Phân bảo lãnh thanh toán đối với 09 Hợp đồng của KSFINANCE: Trong đó có 4 Hợp đồng (theo lãi suất 16,5% tương đương 150% lãi suất trên Hợp đồng = 0,045% ngày) đối với 4 Hợp đồng có lãi suất tương đương 11% trên số tiền gửi (Theo Điểm b Khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015), 04 Hợp đồng trên đều được hưởng lợi ích cộng thêm 0,7% năm trên giá trị gốc tại thời điểm cuối kỳ đủ 12 tháng:

Số Hợp đồng	Tiền gửi (Tỷ đồng)	Ngày gửi	Ngày đáo hạn	Kỳ hạn tháng	Lãi suất năm	Số tiền đã nhận 3 tháng lần	Tiền lãi còn phải thanh Toán khi đến hạn	Tính từ Ngày trễ hạn đến 29/02/2024	Lợi ích cộng thêm 0,7%/năm/ gốc tại cuối kỳ theo phụ lục HĐ	Lãi trên gốc phải thanh toán tính đến ngày 29/02/2024

IDRS 00023 476	01	17/01/ 2022	17/01/ 2023	12	11%	78.732 .877	25.767. 124	408	7.000.000	183.600.000
IDRS 00044 187	01	02/03/ 2022	02/03/ 2023	12	11,1 %	53.158 .356	52.291. 644	364	7.000.000	163.800.000
IDRS 00056 473	01	30/03/ 2022	30/03/ 2023	12	11,1 %	53.158 .356	52.291. 644	336	7.000.000	151.200.000
IDRS 00056 500	01	30/03/ 2022	30/03/ 2023	12	11,1 %	53.158 356	52.291. 644	336	7.000.000	151.200.000
	04 tỷ						182.642. 056		28.000.000	649.800.000

Lợi nhuận và lợi ích công thêm chưa thanh toán cuối kỳ của Hợp đồng là: 182.642.056 đồng +28.000.000 đồng theo Phụ lục 2 của Hợp đồng, số tiền còn phải thanh toán là: 210.642.056 đồng; Tổng cộng: 4.000.000.000đồng + 649.800.000đồng + 210.642.056đồng + 20.193.580đồng = 4.880.635.636 đồng; Và 5 Hợp đồng (Theo lãi suất 15% năm, tương đương 150% lãi suất trên hợp đồng = 0,041% ngày) đối với 5 Hợp đồng có lãi suất 10% năm trên số tiền gửi (Điểm b Khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự)

Số Hợp đồng	Tiền gửi (Tỷ đồng)	Ngày gửi	Ngày đáo hạn	Kỳ hạn tháng	Lãi suất năm	Số tiền đã nhận 3 tháng lần	Lợi ích còn phải thanh toán khi đến hạn	Số ngày trễ hạn đến 29/02/2024	Lãi trên gốc phải thanh toán đến ngày 29/02/2024
IDRS00055 805	0,5	29/03/ 2022	29/03/ 2023	12	10,6%	25.381.918	24.968.082	337	69.085.000
IDRS00098 621	01	30/05/ 2022	30/05/ 2023	12	10,5%	25.142.465	74.607.535	275	112.750.000
IDRS00099 590	01	31/05/ 2022	31/05/ 2023	12	10,5%	25.142.465	74.607.535	274	112.340.000
IDRS00105 873	01	09/06/ 2022	09/06/ 2023	12	10%	23.945.205	71.054.795	265	108.650.000
IDRS00017 4458	01	22/07/ 2022	22/07/ 2023	12	10,5%	0	100.296.575	222	91.020.000
	4,5 tỷ						345.534.522		493.845.000

Trong các Hợp đồng trên có 3 Hợp đồng được hưởng ưu đãi cộng thêm cuối kỳ theo Phụ lục 2 của Hợp đồng, nên lợi ích và lợi nhuận cộng thêm khi đến hạn là: 345.534.522đồng + 22.000.000đồng = 367.534.522 đồng; Tổng cộng 5 Hợp đồng trên là: 4.500.000.000đồng +493.845.000đồng (lãi trên nợ gốc)

+367.534.522đồng (Lợi ích và lợi nhuận công thêm khi đến hạn chưa thanh toán)
 + 25.943.795đồng = 5.387.323.317 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán cho 09 Hợp đồng của KSFINANCE là: 10.267.958.953 đồng. Trong đó gồm có:

- Tiền gốc: 8.500.000.000 đồng;
- Các lợi ích đến hạn chưa thanh toán là: 578.176.578 đồng + 46.137.375 đồng (Lãi đến hạn chưa thanh toán các lợi ích) = 624.313.953 đồng;
- Tiền lãi do chậm thanh toán tiền của 09 Hợp đồng tính đến ngày 29/02/2024 là: 649.800.000 đồng + 493.845.000 đồng = 1.143.645.000 đồng;

2. Phần bảo lãnh thanh toán đối với 04 (Bốn) Hợp đồng của KSHOMES PLUS: Theo lãi suất 15% năm, tương đương 150% lãi suất trên Hợp đồng (*Theo Điểm b Khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự*):

Số T T	Số Hợp đồng	Số tiền gửi (Tỷ đồng)	Ngày gửi	Ngày đáo hạn	Kỳ hạn Tháng	Lãi suất (năm)	Số tiền đã nhận	Lợi ích chưa thanh toán khi đáo hạn	Số ngày tính đến 29/02/2024	Lãi trên gốc chậm thanh toán
1	CMMN00040401	01	30/09/2022	30/03/2023	06	10%	0	49.589.041	336	137.760.000
2	CMMN00040721	01	30/09/2022	30/03/2023	06	10%	0	49.589.041	336	137.760.000
3	CHDN00052566	0,6	27/10/2022	27/04/2023	06	10,2%	0	30.516.164	308	75.768.000
4	CHDN00052596	01	27/10/2022	27/04/2023	06	10,2%	0	50.860.274	308	126.280.000
	TỔNG	3.6 tỷ						180.554.520		477.568.000

Trong 04 Hợp đồng trên có lợi ích cố định cộng thêm vào cuối kỳ hạn theo Phụ lục Hợp đồng là: 23.800.000 đồng; Các khoản lợi nhuận và ưu đãi chưa thanh toán là: 180.554.520đồng + 23.800.000đồng = 204.354.520 đồng; Số tiền lãi trên nợ gốc chậm thanh toán tính đến ngày 29/02/2024 là: 477.568.000 đồng; Tổng cộng 04 Hợp đồng trên là: 3.600.000.000đồng + 477.568.000đồng + 204.354.520đồng + 17.827.897đồng = 4.299.750.417 đồng;

3. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông Chiêu tiền lãi chậm trả từ ngày 01/3/2024 cho đến khi thanh toán toàn bộ nghĩa vụ đối với 13 Hợp đồng nêu trên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn S (Tên viết tắt là: Sunshine Group), trình bày: Sunshine Group xác nhận có phát hành 13 Thư bảo lãnh đối với KShome Plus và KSFinance đã ký tổng cộng 13 Hợp đồng với ông Nguyễn Vũ C, cụ thể các Thư bảo lãnh đối với 04 Hợp đồng của KSHOMES PLUS sau đây:

1.Hợp đồng CMMN00040401 được cấp thư bảo lãnh số CMMN00040401/BL ngày 30/9/2022 và 13/6/2023

2. Hợp đồng CMMN00040721 được cấp thư bảo lãnh số CMMN00040721/BL ngày 30/9/2022 và 15/6/2023
3. Hợp đồng CHDN00052566 được cấp thư bảo lãnh số CHDN00052566/BL ngày 27/10/2022 và 13/6/2023
4. Hợp đồng CHDN00052596 được cấp thư bảo lãnh số CHDN00052596/BL ngày 27/10/2022 và 15/6/2023

Các Thư bảo lãnh đối với 09 Hợp đồng của KSFINANCE sau đây:

1. Hợp đồng IDRS00023476 được cấp thư bảo lãnh số IDRS00023476/BL ngày 17/01/2022 và 15/5/2023
2. Hợp đồng IDRS00044187 được cấp thư bảo lãnh số IDRS00044187/BL ngày 02/03/2022 và 15/5/2023
3. Hợp đồng IDRS00056473 được cấp thư bảo lãnh số IDRS00056473/BL ngày 30/03/2022 và 15/5/2023
4. Hợp đồng IDRS00105873 được cấp thư bảo lãnh số IDRS00105873/BL ngày 09/06/2022 và 15/5/2023
5. Hợp đồng IDRS00055805 được cấp thư bảo lãnh số IDRS00055805/BL ngày 29/03/2022 và 16/5/2023
6. Hợp đồng IDRS00056500 được cấp thư bảo lãnh số IDRS00056500/BL ngày 30/03/2022 và 16/5/2023
7. Hợp đồng IDRS00098621 được cấp thư bảo lãnh số IDRS00098621/BL ngày 30/05/2022 và 16/5/2023
8. Hợp đồng IDRS00099590 được cấp thư bảo lãnh số IDRS00099590/BL ngày 31/05/2022 và 16/5/2023
9. Hợp đồng IDRS00174458 được cấp thư bảo lãnh số IDRS000174458/BL ngày 22/07/2022 và 16/5/2023

Ngoài các Thư bảo lãnh nêu trên, các Thư bảo lãnh còn lại mà ông Chiêu cung cấp theo đơn khởi kiện, Sunshine đang trong quá trình rà soát hồ sơ nên chưa có ý kiến. Bị đơn không yêu cầu phản tố đối với Nguyên đơn;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đại diện Công ty cổ phần KSHomes Plus (Tên viết tắt là: KSHomes Plus) trình bày: Năm 2022, KSHomes Plus và ông Nguyễn Vũ C có thỏa thuận ký kết các hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với các nội dung cơ bản như sau:

- Mục đích: Ông Nguyễn Vũ C chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích ông Nguyễn Vũ C 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 ông Nguyễn Vũ C khi chủ đầu tư/bên chuyển nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản ông Nguyễn Vũ C đồng ý đặt cọc cho KSHomes Plus một khoản tiền (“Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua”);

- Trường hợp kết thúc thời hạn mà ông Nguyễn Vũ C 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 ông Nguyễn Vũ C được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng đặt mua sẽ được KSHomes Plus hoàn lại cho ông Chiêu vào ngày hợp đồng đặt mua chấm dứt.

Thực hiện các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên, KSHomes Plus đã nhận các khoản tiền bảo đảm đặt mua của ông Nguyễn Vũ C với số tiền, thời gian cụ thể như sau:

Bảng kê các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản giữa ông Nguyễn Vũ C với KSHOMES PLUS:

Số T T	Ngày xác lập giao dịch	Ngày đến hạn	Số Hợp đồng	Khoản Tiền Bảo Đảm ban đầu (VNĐ)	Khoản Tiền Bảo Đảm còn lại (VNĐ)	Lợi ích cố định
1	30.09.2022	30.03.2023	CMMN00040401	1.000.000.000	1.000.000.000	10%
2	30.09.2022	30.03.2023	CMMN00040721	1.000.000.000	1.000.000.000	10%
3	27.10.2022	27.04.2023	CHDN00052566	600.000.000	600.000.000	10.2%
4	27.10.2022	27.04.2023	CHDN00052596	1.000.000.000	1.000.000.000	10.2%
TỔNG CỘNG				3.600.000.000	3.600.000.000	

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 và lợi ích cố định theo hợp đồng đã ký kết, KSHomes Plus chưa có khả năng thanh toán ngay cho ông Nguyễn Vũ C theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, KSHomes Plus đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với ông Nguyễn Vũ C 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, chúng tôi 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. Công ty 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. KSHomes Plus đề nghị 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 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.

Đại diện Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE (Tên viết tắt là: KSFINANCE), trình bày: Trong năm 2022, KSFINANCE và ông Nguyễn Vũ C có thỏa thuận ký kết các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với các nội dung cơ bản như sau: Mục đích hợp tác kinh doanh: Ông Nguyễn Vũ C đồng ý góp vốn và KSFINANCE đồng ý nhận và quản lý phần vốn góp của ông Chiêu để thực hiện hoạt động kinh doanh sản phẩm tại các dự án và các mục đích đầu tư kinh doanh khác không trái với các quy định của pháp luật, nhằm hướng tới phân chia lợi nhuận và kết quả đạt được theo thỏa thuận tại các Hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Cụ thể, tại các Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký, ông Chiêu được hưởng lợi nhuận cố định là 10%/năm đến 11,1%/năm tính trên giá trị Khoản đầu tư.

- Thời hạn hợp tác: 01 năm (theo bảng kê chi tiết Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa ông Nguyễn Vũ C với KSFINANCE):

Số TT	Ngày xác lập giao dịch	Ngày đến hạn	Số Hợp đồng	Giá trị Khoản đầu tư ban đầu (VNĐ)	Giá trị Khoản đầu tư còn lại (VNĐ)	Tỷ lệ lợi nhuận cố định (%)
1	22/07/2022	24/07/2023	IDRS00174458	1.000.000.000	1.000.000.000	10,5
2	09/06/2022	09/06/2023	IDRS00105873	1.000.000.000	1.000.000.000	10,0
3	31/05/2022	31/05/2023	IDRS00099590	1.000.000.000	1.000.000.000	10,5
4	30/05/2022	30/05/2023	IDRS00098621	1.000.000.000	1.000.000.000	10,5
5	30/03/2022	30/03/2023	IDRS00056500	1.000.000.000	1.000.000.000	11,1
6	30/03/2022	30/03/2023	IDRS00056500	1.000.000.000	1.000.000.000	11,1

	2022	2023	056473			
7	29/03/ 2022	29/03/ 2023	IDRS00 055805	500.000.000	500.000.000	10,6
8	02/03/ 2022	02/03/ 2023	IDRS00 044187	1.000.000.000	1.000.000.000	11,1
9	17/01/ 2022	17/01/ 2023	IDRS00 023476	1.000.000.000	1.000.000.000	11,0
TỔNG CỘNG				8.500.000.000	8.500.000.000	

Thực hiện các Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên, KSFINANCE đã nhận các Khoản đầu tư của ông Chiêu và thực hiện các hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại các 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 KSFINANCE và các Chủ đầu tư dự án bất động sản mà KSFINANCE có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của KSFINANCE. Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị Khoản đầu tư và thanh toán Lợi nhuận cố định theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh, KSFINANCE chưa có khả năng thanh toán ngay cho ông Chiêu theo đúng thỏa thuận. Khi phát sinh vấn đề trên, KSFINANCE đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với ông Chiêu để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, KSFINANCE 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, chúng tôi đã đề xuất khách hàng cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau:

1. Gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ thanh toán/hoàn trả trong Hợp đồng thêm 24 tháng để Công ty có thể thu xếp nguồn tiền hợp lý để 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, Văn bản nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán với các Tổng đại lý của 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, ông Chiêu và KSFINANCE 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 ông Chiêu trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả hai bên. Đề nghị Tòa án xem xét, tiếp tục tạo điều kiện cho các bên được thương lượng, trao đổi về các phương án giải quyết vụ việc trên tinh thần thiện chí, chia sẻ và hỗ trợ cho KSFINANCE có thêm thời gian thu hồi các khoản đầu tư và các nguồn thu khác, để sớm có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán/hoàn trả đối với ông Chiêu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 01/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ C đối với Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine đối với 13 Hợp đồng (Gồm có: 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa: Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE với ông Nguyễn Vũ C và 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần KSHOMES PLUS với ông Nguyễn Vũ C);

1. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine thanh toán cho ông Nguyễn Vũ C tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 14.567.709.370 đồng, trong đó gồm có:

1.1. Tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 10.267.958.953 đồng, theo các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE đã ký 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông

Số T T	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày Đáo hạn	Ngày phát hành bảo theo đồng	Ngày phát hành bảo Lần 2	Ngày phát hành Thư bảo lãnh chung
1	IDRS00023476	17/01/2022	17/01/2023	17/01/2022	15/5/2023	16/12/2022
2	IDRS00044187	02/03/2022	02/03/2023	02/03/2022	15/5/2023	16/12/2022
3	IDRS00055805	29/03/2022	29/03/2023	29/03/2022	16/5/2023	16/12/2022
4	IDRS00056473	30/03/2022	30/03/2023	30/03/2022	15/5/2023	16/12/2022
5	IDRS00056500	30/03/2022	30/03/2023	30/03/2022	16/5/2023	16/12/2022
6	IDRS00098621	30/05/2022	30/05/2023	30/05/2022	16/5/2023	16/12/2022
7	IDRS00099590	31/05/2022	31/05/2023	31/05/2022	16/5/2023	16/12/2022
8	IDRS00105873	09/06/2022	09/06/2023	09/06/2022	15/5/2023	16/12/2022
9	IDRS0017445	22/07/2022	24/07/2023	22/07/2022	16/5/2023	16/12/2022

Nguyễn Vũ C, sau đây:

1.2. Tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 4.299.750.417 đồng theo các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần KSHOMES PLUS đã ký 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với ông Nguyễn Vũ C, sau đây:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày Đáo hạn	Ngày phát hành Thư bảo lãnh kèm theo Hợp đồng	Ngày phát hành Thư bảo lãnh Lần 2
1	CMMN00040401	30/09/2022	30/03/2023	30/09/2022	13/06/2023
2	CMMN00040721	30/09/2022	30/03/2023	30/09/2022	15/06/2023
3	CHDN00052566	27/10/2022	27/04/2023	27/10/2022	13/06/2023
4	CHDN00052596	27/10/2022	27/04/2023	27/10/2022	15/06/2023

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần KSHomes Plus và Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE trình bày: Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền lãi chậm thanh toán không phù hợp với quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; Đối với khoản tiền lãi do chậm trả lãi cũng không phù hợp với quy định của BLDS. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm về lãi suất do chậm thanh toán là 10%/năm và không buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền lãi do chậm trả lãi.

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, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE trình bày: Bản án sơ thẩm tính chưa đúng lợi ích đã nhận của hợp đồng IDRS00023476; hợp đồng IDRS00044187; số ngày được hưởng lợi ích, lợi ích đã nhận và số ngày chậm thanh toán của hợp đồng IDRS00174458. Theo chứng từ công ty nộp tại cấp phúc thẩm, số tiền ông Chiêu đã nhận từ hợp đồng IDRS00023476 là 78.446.576 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 26.053.424 đồng. Số tiền ông Chiêu đã nhận từ hợp đồng IDRS00044187 là 54.025.068, số tiền còn phải thanh toán là 51.424.932 đồng. Hợp đồng IDRS00174458 ký ngày 22/7/2022, ngày đến hạn là 22/7/2023 tuy nhiên ngày 23, 24 tháng 7 là thứ Bảy và Chủ nhật nên ngày đến hạn được tính là ngày 24/7/2023. Như vậy số ngày tính lãi là 367 ngày. Số tiền ông Chiêu đã nhận từ Hợp đồng IDRS00174458 là 25.689.041 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 74.607.534 đồng. Do số ngày tính lãi là 367 ngày nên số tiền ưu đãi cuối kỳ được nhận là 7.038.356 đồng, không phải là 7.000.000 đồng như các hợp đồng khác. Số ngày chậm thanh toán của hợp đồng này tính đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án (01/3/2024) là 220 ngày. Tại cấp sơ thẩm công ty chưa tìm được chứng từ nên xác nhận số liệu

không đúng, tại phiên tòa phúc thẩm công ty đã nộp chứng từ thanh toán nên đề nghị HĐXX tính lại số liệu của 3 hợp đồng như đã trình bày ở trên.

Đối với lãi suất chậm thanh toán đề nghị HĐXX sửa lãi suất chậm thanh toán là 10%/ năm theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần KSHomes Plus trình bày: Bản án sơ thẩm tính chưa đúng số ngày hưởng ưu đãi cuối kỳ nên số tiền được hưởng không đúng. Cụ thể: Hợp đồng CMMN00040401; Hợp đồng CMMN00040721 số ngày hưởng lợi ích là 181 ngày, lợi ích được hưởng là 5.454.795 đồng; Hợp đồng CHDN00052566, Hợp đồng CHDN00052596 số ngày hưởng lợi ích là 182 ngày, lợi ích được hưởng là 4.786.849 đồng và 7.978.082 đồng. Tổng lợi ích được nhận của 4 hợp đồng là 23.674.521 đồng. Đề nghị HĐXX sửa lại số liệu như trên và áp dụng lãi suất chậm thanh toán là 10%/ năm theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự.

Nguyên đơn ông Nguyễn Vũ C có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX công bố ý kiến của ông Chiêu tại phiên tòa phúc thẩm, theo đó ông Chiêu đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 01/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội về lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và 468 BLDS.

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần KSHomes Plus và Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Xét 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với ông Nguyễn Vũ C có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên thỏa thuận và ký kết các Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện phù hợp với quy định tại các Điều 116 và Điều 117 Bộ luật dân sự, nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự.

Đại diện KSFINANCE xác nhận số tiền đầu tư của ông Chiêu tại KSFINANCE theo 09 Hợp đồng nêu trên là 8.500.000.000 đồng và các lợi ích ông Chiêu được hưởng như yêu cầu khởi kiện của ông Chiêu là đúng.

Do KSFINANCE vi phạm thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký giữa hai bên nên bản án sơ thẩm buộc KSFINANCE thanh toán tổng số tiền đầu tư của 09 Hợp đồng nêu trên là: 8.500.000.000 đồng khi hết thời hạn hợp tác theo thỏa thuận là 01 năm tính từ ngày ký hợp đồng, là có căn cứ.

Xem xét kháng cáo của KSFINANCE nhận thấy:

Đối với các lợi ích trong hạn: Việc thỏa thuận lợi trong hạn của các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định. Bản án sơ thẩm buộc KSFINANCE thanh toán cho ông Chiêu các lợi ích trong hạn của 9 hợp đồng mà ông Chiêu chưa được nhận là đúng quy định. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm KSFINANCE xuất trình tài liệu về việc đã thanh toán lợi ích trong hạn cho ông Chiêu. Theo đó số tiền ông Chiêu đã nhận từ Hợp đồng IDRS00023476 là 78.446.576 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 26.053.424 đồng. Số tiền ông Chiêu đã nhận từ Hợp đồng IDRS00044187 là 54.025.068 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 51.424.932 đồng. Lờ trình bày của công ty phù hợp với chứng từ do công ty xuất trình nên sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Theo công ty Hợp đồng IDRS00174458 ký ngày 22/7/2022, ngày đến hạn là 22/7/2023. Tuy nhiên, ngày 23, 24 tháng 7 là thứ Bảy và Chủ nhật nên ngày đến hạn được tính là ngày 24/7/2023, số ngày tính lãi là 367 ngày. Theo hợp đồng hai bên ký kết ngày 22/7/2022, ngày đến hạn là 22/7/2023 nên không có căn cứ chấp nhận cách tính ngày như công ty nêu.

Chứng từ do KSFINANCE cung cấp, số tiền ông Chiêu đã nhận từ Hợp đồng IDRS00174458 là 25.689.041 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 74.607.534 đồng. Sửa án sơ thẩm về nội dung này. Do không chấp nhận cách tính ngày như công ty nêu số tiền ưu đãi cuối kỳ ông Chiêu được nhận là 7.000.000 đồng. Số ngày chậm thanh toán của hợp đồng này tính đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án (01/3/2024) là 222 ngày.

Tổng số tiền ông Chiêu đã nhận của 9 hợp đồng là 364.089.450 đồng; tổng số tiền phải thanh toán khi đến hạn là 501.907.125 đồng.

Tại các phụ lục số 02 của 04 Hợp đồng IDRS00023476; IDRS00044187; IDRS00056473; IDRS00056500; IDRS00098621; IDRS00099590; IDRS00174458, KSFINANCE cam kết khách hàng khi đầu tư được hưởng các chính sách lợi nhuận đầu tư, được hưởng các ưu đãi và được hưởng thêm một khoản lợi ích cố định là 0,7%/năm tương đương với số tiền được nhận là 7.000.000 đồng, nên ông Chiêu yêu cầu thanh toán khoản ưu đãi này là có căn cứ. Theo đó lợi ích ưu đãi ông Chiêu được nhận từ 9 hợp đồng là 49.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Chiêu về thanh toán tiền lãi chậm trả nợ gốc theo lãi suất tương đương 150% lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tính từ ngày quá hạn hợp đồng đến ngày tòa án xét xử.

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 theo yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm về nội dung này. Theo đó, mức lãi suất áp dụng là 10%/năm, tổng số tiền phải thanh toán tính đến ngày Tòa tuyên án 01/3/2024 là 725.616.438 đồng. Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về nội dung này là có căn cứ nên chấp nhận.

Ngoài ra, ông Chiêu còn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán số tiền lãi là không phù hợp với quy định nên không được chấp nhận.

Kháng cáo của bị đơn **Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE** về nội dung này là có căn cứ nên chấp nhận, sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Từ những nhận định nêu trên, xác định KSFINANCE có nghĩa vụ thanh toán cho ông Chiêu tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày 01/3/2024. Cụ thể:

Số hợp đồng	Tiền gửi (TỶ ĐỒNG)	Ngày gửi	Ngày đáo hạn	Kỳ hạn tháng	Lãi suất năm	Số tiền nhận 3 tháng/lần	Tiền lãi còn phải thanh toán khi đến hạn	Ưu đãi cuối kỳ	Số tiền ưu đãi cuối kỳ	Số ngày trễ hạn đến 01/03/2024	Lãi phải thanh toán đến ngày 01/03/2024
IDRS00 023476	1	17/01/2022	17/01/2023	12	11%	78.446.576	26.035.424	0,7%	7.000.000	408	111.780.822
IDRS00 044187	1	02/03/2022	02/03/2023	12	11,1%	54.025.068	51.424.932	0,7%	7.000.000	364	99.726.027
IDRS00 056473	1	30/03/2022	30/03/2023	12	11,1%	53.158.356	52.291.644	0,7%	7.000.000	336	92.054.795
IDRS00 056500	1	30/03/2022	30/03/2023	12	11,1%	53.158.356	52.291.644	0,7%	7.000.000	336	92.054.795
IDRS00 055805	0.5	29/03/2022	29/03/2023	12	10,6%	25.381.918	24.968.082	0	0	337	46.164.384
IDRS00 098621	1	30/05/2022	30/05/2023	12	10,5%	25.142.465	74.607.535	0,7%	7.000.000	275	75.342.466
IDRS00 099590	1	31/05/2022	31/05/2023	12	10,5%	25.142.465	74.607.535	0,7%	7.000.000	274	75.068.493
IDRS00 105873	1	09/06/2022	09/06/2023	12	10%	23.945.205	71.054.795	0	0	265	72.602.740
IDRS00 174458	1	22/07/2022	22/07/2023	12	10,5%	25.689.041	74.607.534	0,7%	7.000.000	222	60.821.918
TỔNG	8.5					364.089.450	501.907.125		49.000.000		725.616.438
TỔNG CỘNG SỐ TIỀN PHẢI TRẢ								9.776.523.563			

Tổng số tiền KSFINANCE có nghĩa vụ thanh toán cho ông Chiêu đối với 9 hợp đồng là 9.776.523.563 đồng.

Do KSFINANCE không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Chiêu các khoản tiền nêu trên, ông Chiêu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE (là Công ty phát hành Thư bảo lãnh để bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần KSFINANCE phát sinh từ các Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên ký giữa: Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE với ông Nguyễn Vũ C) có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ một lần tổng cộng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm nhận thấy: Theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 và 09 Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối

với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE phát sinh từ 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh của KSFINANCE ký với ông Nguyễn Vũ C, nội dung Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 như sau:

“Xét rằng, Bên Nhận Bảo Lãnh và Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE, mã số doanh nghiệp: 0109519890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 03/02/2021, có trụ sở chính tại Tầng 1, Tháp A, tòa nhà King Palace, số 108 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam (“Bên Được Bảo Lãnh”) đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư kể từ ngày 03/02/2021 đến 16/12/2022 (“Hợp Đồng Hợp tác”).

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 hợp tác 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 đầu tư, chi trả lợi nhuận, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho Bên Nhận Bảo Lãnh phát sinh từ Hợp Đồng hợp tác.

2. Bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày hiệu lực của Hợp đồng hợp tác và chỉ hết hạn sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ;

3. Khi Bên Nhận Bảo Lãnh chuyển nhượng Hợp Đồng hợp tác theo đúng quy định thì Thư Bảo lãnh này cũng được tự động chuyển nhượng theo và có hiệu lực ràng buộc với bên nhận chuyển nhượng của Bên nhận bảo lãnh.”

Theo nội dung nêu trên của Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 thể hiện: Sunshine Group đồng ý bảo lãnh cho Bên Được Bảo Lãnh là Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE đã ký kết các Hợp đồng hợp tác đầu tư kể từ ngày 03/02/2021 đến 16/12/2022, như vậy 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa: Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE với ông Chiêu từ ngày 17/01/2022 đến ngày 22/7/2022 đã được Sunshine Group bảo lãnh, vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chiêu đối với Sunshine Group về việc buộc Sunshine Group thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán các khoản tiền cho ông Chiêu phát sinh từ 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng ký giữa Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE với ông Chiêu.

Buộc Sunshine Group phải thanh toán cho ông Chiêu tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày 01/3/2024 là: 9.776.523.563 đồng (Theo 09 Thư bảo lãnh kèm theo 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh và 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 đầu tư KSFINANCE phát sinh từ 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên ký giữa: Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE với ông Nguyễn Vũ C).

[2.2] Xét 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và các Phụ lục của Hợp đồng ký giữa: Công ty cổ phần KSHOMES PLUS với ông Nguyễn Vũ C, gồm 04 Hợp đồng sau:

SỐ TT	Số Hợp đồng	Ngày gửi	Ngày đáo hạn	Giá trị Khoản đầu tư ban đầu (VNĐ)	Giá trị Khoản đầu tư còn lại (VNĐ)
1	CMMN00040401	30/09/2022	30/03/2023	1.000.000.000	1.000.000.000
2	CMMN00040721	30/09/2022	30/03/2023	1.000.000.000	1.000.000.000
3	CHDN00052566	27/10/2022	27/04/2023	600.000.000	600.000.000
4	CHDN00052596	27/10/2022	27/04/2023	1.000.000.000	1.000.000.000
	TỔNG			3.600.000.000	3.600.000.000

Tổng giá trị khoản đầu tư là: 3.600.000.000 đồng, ông Chiêu đã chuyển khoản số tiền theo thỏa thuận trong 04 hợp đồng nêu trên là: 3.600.000.000 đồng cho KSHOMES PLUS,

Tại phiên tòa, đại diện KSHOMES PLUS xác nhận số tiền đầu tư của ông Chiêu tại KSHOMES PLUS theo 04 Hợp đồng nêu trên là 3.600.000.000 đồng và các lợi ích ông Chiêu được hưởng như yêu cầu khởi kiện của ông Chiêu là đúng.

Nhận thấy: 04 hợp đồng được ký kết là người có thẩm quyền, nội dung và hình thức của 04 hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, các bên thỏa thuận và ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với quy định tại các Điều 116, Điều 117 của Bộ luật dân sự, nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự. Đối chiếu với nội dung của 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và các Phụ lục của Hợp đồng nêu trên, cũng như quá trình thực hiện Hợp đồng, thấy: KSHOMES PLUS vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký giữa hai bên, nên ông Chiêu yêu cầu KSHOMES PLUS thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Chiêu khoản đầu tư 3.600.000.000 đồng khi hết thời hạn hợp tác là 06 tháng tính từ ngày ký Hợp đồng, là có căn cứ;

Lợi ích trong hạn:

Việc thỏa thuận lợi trong hạn của các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định. Thực tế, ông Chiêu chưa nhận được các lợi ích trong hạn. Do đó, ông Chiêu yêu cầu KSHOMES PLUS thanh toán các khoản lợi ích của 04 hợp đồng chưa được thanh toán khi đến hạn là: 180.554.520 đồng có căn cứ;

Đối với yêu cầu của ông Chiêu về thanh toán các khoản lợi ích đặt mua, lợi ích đặt mua kỳ 1, lợi ích đặt mua cuối kỳ, các khoản ưu đãi theo Phụ lục số 01, 02, 03, nhận thấy: Tại phụ lục số 01, 02, 03 của Hợp đồng nêu trên, KSHOMES PLUS cam kết ông Chiêu được hưởng lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua từ 1, 1%/năm đến 1,6%/năm tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua được chi trả vào cuối thời hạn nên ông Chiêu yêu cầu thanh toán khoản ưu đãi

này là có căn cứ. Theo số liệu KSHOMES PLUS cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thì ưu đãi cuối kỳ được tính theo ngày. Tuy nhiên thỏa thuận của hợp đồng thì ưu đãi này ông Chiêu được nhận thêm cuối thời hạn đặt mua mà ký hạn của ông Chiêu đặt mua là 6 tháng nên không có căn cứ tính lại ngày như đề nghị của KSHOMES PLUS. Theo đó, lợi ích ông Chiêu được nhận thêm của 4 hợp đồng là 23.800.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Chiêu về thanh toán tiền lãi chậm trả nợ gốc theo lãi suất *tương đương 150% lãi suất theo thỏa thuận trong 04 Hợp đồng* tính từ ngày quá hạn hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm.

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 theo yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm về nội dung này. Theo đó, mức lãi suất áp dụng là 10%/năm, tổng số tiền phải thanh toán tính đến ngày 01/3/2024 là 319.123.288 đồng. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về nội dung này là có căn cứ nên chấp nhận. Cụ thể:

Số hợp đồng	Tiền gửi (Tỷ đồng)	Ngày gửi	Ngày đáo hạn	Kỳ hạn tháng	Lãi suất năm	Số tiền nhận 3 tháng/lần	Tiền lãi còn phải thanh toán khi đến hạn	ƯU ĐÃI CUỐI KỶ	Số tiền ưu đãi cuối kỳ	Số ngày trễ hạn đến 01/03/2024	Lãi phải thanh toán đến ngày 01/03/2024
CMMN00040401	1	30/09/2022	30/03/2023	6	10%	0	49.589.041	1,1%	5.500.000	336	92.054.795
CMMN00040721	1	30/09/2022	30/03/2023	6	10%	0	49.589.041	1,1%	5.500.000	336	92.054.795
CHDN00052566	0.6	27/10/2022	27/04/2023	6	10,2%	0	30.516.164	1,6%	4.800.000	308	50.630.137
CHDN00052596	1	27/10/2022	27/04/2023	6	10,2%	0	50.860.274	1,6%	8.000.000	308	84.383.562
	3.6					0	180.554.520		23.800.000		319.123.288
TỔNG CỘNG SỐ TIỀN PHẢI TRẢ									4.123.477.808		

Từ những nhận định nêu trên, xác định KSHOMES PLUS có nghĩa vụ thanh toán cho ông Chiêu tổng số tiền gốc và các khoản lợi ích, ưu đãi tính đến ngày 01/3/2024 là: 4.123.477.808 đồng trong đó: Nợ gốc là: 3.600.000.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán là: 319.123.288 đồng; lợi ích đến hạn chưa thanh toán là: 180.554.520 đồng; ưu đãi cuối kỳ 23.800.000 đồng.

Do KSHOMES PLUS không thực hiện nghĩa vụ đã thanh toán cho ông Chiêu các khoản tiền nêu trên, ông Chiêu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE GROUP (là Công ty phát hành Thư bảo lãnh để bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần KSHOMES PLUS phát sinh từ 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên ký giữa: Công ty cổ phần KSHOMES PLUS với ông Nguyễn Vũ C) có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ một lần tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày Tòa án xét xử, nhận thấy: Theo các Thư bảo lãnh

ngày 13/6/2023 và ngày 15/6/2023, 02 Thư bảo lãnh ngày 30/9/2022, 02 Thư bảo lãnh ngày 27/10/2022 của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần KSHomes Plus phát sinh từ 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên ký giữa: Công ty cổ phần KSHOMES PLUS với ông Nguyễn Vũ C; Nội dung 02 Thư bảo lãnh ngày 30/9/2022 và 02 Thư bảo lãnh ngày 27/10/2022 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, toà 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 hợp đồng đặt mua (04 Hợp đồng nêu trên) (“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, toà 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 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 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 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 13/6/2023 và ngày 15/6/2023 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 tiền bảo đảm đặt mua, chi trả lợi ích, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho Bên Nhận Bảo Lãnh phát sinh từ Hợp Đồng.

2. Hiệu lực của Bảo lãnh: Thư Bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành và hết hạn sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh nêu tại Mục 1 đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ; Khi Bên Nhận Bảo Lãnh chuyển nhượng Hợp Đồng theo đúng quy định thì Thư Bảo lãnh này cũng được tự động chuyển nhượng theo và có hiệu lực ràng buộc với bên nhận chuyển nhượng của Bên nhận bảo lãnh.

3. Điều kiện bảo lãnh: Bất cứ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nào liên quan đến Thư bảo lãnh này đều phải được ký hợp lệ bởi bên nhận bảo lãnh (Kèm theo bản gốc thư bảo lãnh, bản sao hợp đồng, tài liệu chứng minh bên được bảo lãnh đã vi phạm nghĩa vụ được bảo lãnh nêu tại Mục 1, được gửi tới và nhận bởi tập đoàn Sunshine.”

Theo nội dung Thư bảo lãnh nêu trên của Sunshine Group thể hiện: Sunshine Group đồng ý bảo lãnh cho Bên Được Bảo Lãnh là KSHomes Plus ký kết các Hợp đồng ký với ông Nguyễn Vũ C, như vậy, 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và Phụ lục Hợp đồng nêu trên ký giữa KSHomes Plus với ông Nguyễn Vũ C đã được Sunshine Group bảo lãnh, vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chiêu đối với Sunshine Group về việc buộc Sunshine Group thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán các khoản tiền cho ông Chiêu phát sinh từ 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần KSHOMES PLUS với ông Nguyễn Vũ C.

Từ những nhận định nêu trên, buộc Sunshine Group phải thanh toán cho ông Nguyễn Vũ C tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày 01/3/2024 là: 4.123.477.808 đồng (*Theo các Thư bảo lãnh ngày 13/6/2023 và ngày 15/6/2023, 02 Thư bảo lãnh ngày 30/9/2022, 02 Thư bảo lãnh ngày 27/10/2022 của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần KSHomes Plus phát sinh từ 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần KSHOMES PLUS với ông Nguyễn Vũ C*) và có nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm trả tiền cho ông Chiêu tính từ ngày 01/3/2024 cho đến khi Sunshine Group thanh toán hết nợ cho ông Chiêu liên quan đến 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần KSHOMES PLUS với ông Nguyễn Vũ C và các Thư bảo lãnh nêu trên;

Tổng cộng số tiền buộc Sunshine Group phải thanh toán cho ông Nguyễn Vũ C tính đến ngày 01/3/2024 là: 13.900.001.371 đồng, theo 13 (mười ba) Thư bảo lãnh đối với 13 (mười ba) Hợp đồng (gồm 09 Hợp đồng ông Nguyễn Vũ C ký với KSFINANCE và 04 hợp đồng ký ông Chiêu ký với KSHOMES PLUS).

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần KSHomes Plus.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE.

[3] Về án phí:

Án phí phúc thẩm:

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

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE phải chịu: 121.900.001 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Chiêu là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí, do đó ông Chiêu không phải nộp tiền án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 01/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 280, 335, 357, 513, 357, 468 của Bộ luật dân sự;
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26, 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ C đối với Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine đối với 13 (Mười ba) Hợp đồng (Gồm có: 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa: Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE với ông Nguyễn Vũ C và 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần KSHOMES PLUS với ông Nguyễn Vũ C);

1. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine thanh toán cho ông Nguyễn Vũ C tổng số tiền tính đến ngày 01/3/2014 là: 13.900.001.371 đồng, trong đó gồm có:

1.1. Tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày 01/3/2024 là: 9.776.523.563 đồng, theo các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE đã ký 09 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông Nguyễn Vũ C, sau đây:

SỐ T T	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày Đáo hạn	Ngày phát hành Thư bảo lãnh theo Hợp đồng	Ngày phát hành Thư bảo lãnh Lần 2	Ngày phát hành Thư bảo lãnh chung
1	IDRS00023476	17/01/2022	17/01/2023	17/01/2022	15/5/2023	16/12/2022
2	IDRS00044187	02/03/2022	02/03/2023	02/03/2022	15/5/2023	16/12/2022
3	IDRS00055805	29/03/2022	29/03/2023	29/03/2022	16/5/2023	16/12/2022
4	IDRS00056473	30/03/2022	30/03/2023	30/03/2022	15/5/2023	16/12/2022
5	IDRS00056500	30/03/2022	30/03/2023	30/03/2022	16/5/2023	16/12/2022
6	IDRS00098621	30/05/2022	30/05/2023	30/05/2022	16/5/2023	16/12/2022
7	IDRS00099590	31/05/2022	31/05/2023	31/05/2022	16/5/2023	16/12/2022
8	IDRS00105873	09/06/2022	09/06/2023	09/06/2022	15/5/2023	16/12/2022
9	IDRS00174458	22/07/2022	24/07/2023	22/07/2022	16/5/2023	16/12/2022

1.2. Tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày 01/3/2024 là: 4.123.477.808 đồng, theo các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần

KSHOMES PLUS đã ký 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với ông Nguyễn Vũ C, sau đây:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày Đáo hạn	Ngày phát hành Thư bảo lãnh kèm theo Hợp đồng	Ngày phát hành Thư bảo lãnh Lần 2
1	CMMN00040401	30/09/2022	30/03/2023	30/09/2022	13/06/2023
2	CMMN00040721	30/09/2022	30/03/2023	30/09/2022	15/06/2023
3	CHDN00052566	27/10/2022	27/04/2023	27/10/2022	13/06/2023
4	CHDN00052596	27/10/2022	27/04/2023	27/10/2022	15/06/2023

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần KSHomes Plus và Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0009437 ngày 14/3/2024; 0009459 ngày 20/3/2024; 0009485 ngày 26/3/2014 của Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn SUNSHINE phải chịu 121.900.001 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Chiêu được miễn 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