

Bản án số: 473/2024/DS-PT

Ngày: 30/7/2024

V/v Yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ 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 Ngô Tuyết Băng
Các thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh
Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 30 tháng 7 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 191/2024/TLPT-DS ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 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 336/2024/QĐ-PT ngày 08/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 420/2024/QĐPT-HPT ngày 18/7/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số A T, phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Vũ C, sinh năm 1963; Địa chỉ liên hệ: Số A P, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Bị đơn: Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3).

Trụ sở: Tầng I, Tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Đỗ Văn T1 – Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Trà M, ông Nguyễn Văn K, bà Đỗ Thị N, bà Ngô Quỳnh A – Cán bộ pháp chế. (Có mặt bà N; Vắng mặt bà M, ông K, bà Quỳnh A)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần K1

Trụ sở: Tầng G, Tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H – Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H1 – Trưởng phòng pháp chế; ông Vũ Nghị L – Chuyên viên pháp chế. (Có mặt ông L; vắng mặt bà H1).

2. Công ty cổ phần Đ

Trụ sở: Tầng G, Tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thành L1 – Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Thành V – Giám đốc pháp chế; bà Cao Thị Ngọc M1 và bà Nguyễn Kiều O – Chuyên viên pháp lý. (Có mặt bà M1; Vắng mặt bà O).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các bản khai tại tòa Nguyên đơn do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Qua tiếp thị và giới thiệu của nhân viên sale thuộc Công ty cổ phần Đ chi nhánh Thành phố H về gửi tiền Tiết kiệm có thời hạn thông qua Ứng dụng KSFinance trên Điện thoại di động là gửi tiết kiệm vào hệ sinh thái của S cho an toàn có thể rút ra bất cứ lúc nào và đáo hạn thì app sẽ tự chuyển cả vốn và lãi của khách hàng đã đăng ký tài khoản trên app và linh hoạt tùy theo nhu cầu của khách hàng, được rút trước hạn chủ động trong việc sử dụng vốn của khách hàng và còn có thư bảo lãnh của Công ty cổ phần T3, nếu có chuyện gì xảy ra với KSHOMES PLUS và app KSFINANCE thì tập đoàn T3 sẽ thay KSHOMESPLUS và KSFINANCE chi trả cho khách hàng, vì vậy ngày 18/7/2022 bà Nguyễn Thị Phương T đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng) vào Tài khoản số 90886699 của Công ty cổ phần Đ tại Ngân Hàng TMCP K2 (K3), theo Hợp đồng số: IDRS00136653 ký giữa: Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị Phương T. Ngày 18/7/2022 Công ty cổ phần Đ đã cấp Giấy chứng nhận khoản đầu tư cho bà T tại Công ty cổ phần Đ; Công ty cổ phần T3 đã phát hành Thư bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần Đ phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty cổ phần Đ đã ký với bà T. Kèm theo Hợp đồng số: IDRS00136653 ngày 18/7/2022 là phụ lục 01, 02, 03 của Hợp đồng đã cam kết các lợi ích cố định tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua 10,5%/năm, kỳ hạn một năm trả lãi 3 tháng một lần và lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua 0,6%/năm tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua. Với điều kiện bà T không hủy một phần hay toàn bộ khoản tiền gửi trước hạn và không giao kết Hợp đồng giao dịch Bất động sản (theo Phụ lục 03 của Hợp đồng). Ngày 18/10/2022 bà T có nhận được lần trả lãi kỳ 01 là: 12.571.233 đồng (Bằng chữ: Mười hai triệu, năm trăm bảy mươi một nghìn, hai trăm ba mươi ba đồng). Từ đó đến nay bà T không nhận được thêm khoản tiền lợi ích, khoản tiền trả lãi nào. Vậy tính đến ngày 18/7/2023 là ngày kết thúc Hợp đồng, Công ty cổ phần Đ còn phải thanh toán cho bà T số tiền (theo phụ lục 01 của hợp đồng) là: 549.875.000 đồng - 12.571.233 đồng = 537.303.767 đồng (Bằng chữ: Năm trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm linh ba nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy đồng), cho đến hiện nay Công ty cổ phần Đ vẫn chưa thanh toán cho bà T. Nhiều lần Công ty cổ phần Đ đơn phương ra các Công văn gia hạn Hợp đồng và yêu cầu chuyển đổi Bất động sản nhưng bà T không đồng ý.

Ngày 30/9/2022 bà T cũng đã chuyển số tiền: 2.500.000.000 đồng (Bằng chữ:

Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) vào Tài khoản số: 80885588 của Công ty cổ phần K4 tại Ngân Hàng TMCP K2 (K3) theo Hợp đồng số: CMMN00040435 ký giữa: Công ty cổ phần K4 với bà Nguyễn Thị Phương T. Ngày 30/9/2022 Công ty cổ phần K4 đã cấp Giấy chứng nhận nhà đầu tư cho bà T tại Công ty cổ phần K4; Công ty cổ phần T3 đã phát hành Thư bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần K4 phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với bà T. Kèm theo Hợp đồng số: CMMN00040435 ngày 30/9/2022 là phụ lục 01, 02, 03 của Hợp đồng đã cam kết các lợi ích cố định tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua 9,8%/năm và lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua 1,1%/năm tính trên khoản tiền bảo đảm đặt mua. Với điều kiện bà T không hủy một phần hay toàn bộ khoản tiền Bảo đảm đặt mua trước hạn và không giao kết Hợp đồng giao dịch Bất động sản (theo Phụ lục 01 của Hợp đồng), theo minh họa thu nhập lãi từ tiền Tiết kiệm của bà T qua Hợp đồng đặt mua ngày 30/9/2022 bà T sẽ được nhận lãi 03 (ba) tháng/lần:

- Lợi ích đặt mua Kỳ 1: Ngày 30/12/2022 là: 61.082.192 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi một triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, một trăm chín mươi hai đồng);

- Lợi ích đặt mua Cuối kỳ: Ngày 30/3/2023 là: 60.410.959 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu, bốn trăm mười nghìn, chín trăm năm mươi chín đồng);

- Lợi ích nhận thêm được nhận cuối kỳ hợp đồng là 1,1%/năm trên số tiền gốc là: 13.750.000 đồng (Bằng chữ: Mười ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng);

Tổng cộng: 2.621.493.151 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, sáu trăm hai mươi một triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng) bao gồm cả tiền gốc và lợi nhuận cộng với lợi ích được nhận thêm cuối kỳ hợp đồng 13.750.000 đồng là 2.635.243.151 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, sáu trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng), nhưng từ ngày ký Hợp đồng cho đến nay bà T không nhận được bất cứ một khoản tiền nào từ lợi ích đặt mua theo như cam kết tại Phụ lục số 03 cũng như số tiền lợi ích nhận thêm cuối kỳ của Hợp đồng.

Ngày 06/11/2022 Công ty đã khóa toàn bộ các chức năng rút tiền và tất toán tài khoản, đây là hành vi trái pháp luật của Công ty cổ phần Đ, vi phạm các qui định về giao dịch điện tử, Luật bảo vệ người tiêu dùng và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Vì các điều khoản của Hợp đồng không cho phép Công ty có quyền định đoạt tài sản của bà T khi chưa có sự đồng ý của bà T mà Công ty lại khóa chức năng tự rút tiền trên app của KSF.

Trong các ngày: 30/03/2023; 31/03/2023; 26/04/2023; 09/06/2023 và 23/08/2023 bà T đã gặp và làm việc với Đại diện Công ty Đ tại D Đ, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T yêu cầu Công ty Đ trả tiền lãi và gốc cho bà T, bà T không đồng ý gia hạn Hợp đồng kéo dài thời gian 12 tháng và không đồng

ý các thông báo chuyên đổi bất động sản do Công ty Đ đơn phương áp đặt, nhưng cho đến nay vẫn không được trả lời cũng như không thanh toán cho bà T. Bà T đã gửi Thông báo yêu cầu thanh toán số tiền nợ đến Công ty cổ phần Đ, Công ty cổ phần K4 và Công ty cổ phần T3 nhưng vẫn không được giải quyết. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của bà T, bà T đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội căn cứ vào 02 (Hai) Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần T3 (Bảo lãnh đối với Công ty K4 và Công ty Đ):

1. Buộc Công ty cổ phần T3 (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 Đ phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: IDRS00136653 ngày 18/7/2022, ký giữa: Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị Phương T) 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 29/02/2024 là: 588.893.767 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi tám triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy đồng). Trong đó:

- Nợ gốc là: 500.000.000 đồng;
- Tiền lãi chậm trả nợ gốc là: 15,75%/năm (tương đương 150% lãi suất trên hợp đồng) tính từ ngày quá hạn hợp đồng 18/7/2023 đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 48.590.000 đồng;
- Các khoản lợi nhuận và ưu đãi: 37.303.767 đồng;
- Tiền lợi ích cố định cộng thêm khi hết hạn hợp đồng theo phụ lục 3 của Hợp đồng 0,6% năm trên số tiền gốc là 3.000.000 đồng;

2. Buộc Công ty cổ phần T3 (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 K1 phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CMMN00040435 ngày 30/9/2022, ký giữa: Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị Phương T) 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 29/02/2024 là: 2.970.243.151 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm bảy mươi triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng). Trong đó:

- Nợ gốc là: 2.500.000.000 đồng;
- Tiền lãi chậm trả tiền là: 14,7%/năm (tương đương 150% lãi suất trên hợp đồng) tính từ ngày quá hạn Hợp đồng 31/3/2023 đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 335.000.000 đồng;
- Lợi ích đặt mua kỳ 1 (ngày 30/12/2022) là: 61.082.192 đồng;
- Lợi ích đặt mua kỳ 2 (ngày 30/3/2023) là: 60.410.959 đồng;
- Lợi ích nhận thêm được nhận cuối kỳ Hợp đồng là 1,1%/năm trên số tiền gốc là: 13.750.000 đồng;

3. Buộc Công ty cổ phần T3 thanh toán một lần cho bà Nguyễn Thị Phương T tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 3.559.136.918 đồng (Bằng

chữ: Ba tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm mười tám đồng) và có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm trả tiền cho bà T tính từ ngày 01/3/2024 cho đến khi trả hết nợ cho Bà T liên quan đến các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần T3 (phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CMMN00040435 ngày 30/9/2022, ký giữa: Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị Phương T và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: IDRS00136653 ngày 18/7/2022, ký giữa: Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị Phương T).

*** Bị đơn Công ty cổ phần T3 (Tên viết tắt là: *Sunshine Group*) do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:** Qua quá trình rà soát và đối chiếu với các hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại Sunshine Group Công ty S1 đã phát hành 01 Thư bảo lãnh đề ngày 18/7/2022 cho Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS00136653 ký ngày 18/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Phương T và Công ty Cổ phần Đ (Tên gọi tắt là “Công ty Đ”) và 01 Thư bảo lãnh đề ngày 30/9/2022 cho Hợp đồng dịch vụ Đặt mua bất động sản số CMMN00040435 ký ngày 30/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị Phương T và Công ty Cổ phần K1 (Tên gọi tắt là “Công ty K1”). Việc phát hành T2 bảo lãnh sẽ tùy thuộc vào sự thỏa thuận giữa Công ty S1 - Công ty Đ và giữa Công ty S1 - Công ty K4 tại từng thời điểm. Công ty S1 không can thiệp, không chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Đ và Nguyên đơn và hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản giữa Công ty K4 và Nguyên đơn. Việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được thực hiện và tuân thủ trên cơ sở quy định pháp luật Dân sự và các quy định pháp luật khác có liên quan và theo các điều khoản, nội dung của Thư Bảo lãnh đã được Công ty S1 phát hành.

1. Đối với nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng: Căn cứ Điều 342 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm dân sự của bên bảo lãnh:

“1. Trường hợp bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ đó.

2. Trường hợp bên bảo lãnh không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh có quyền yêu cầu bên bảo lãnh thanh toán giá trị nghĩa vụ vi phạm và bồi thường thiệt hại.”

Theo đó, Nguyên đơn có trách nhiệm thực hiện các quyền yêu cầu thanh toán với bên có nghĩa vụ là Công ty Đ và Công ty K1 để đảm bảo trước tiên các quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

2. Đối với nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh theo các Thư bảo lãnh ngày 18/7/2022 và ngày 30/9/2022: Căn cứ nội dung Thư bảo lãnh đã phát hành, điều kiện để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Nguyên đơn khi và chỉ khi Nguyên đơn đáp ứng các điều kiện, bao gồm:

- (i) Có thông báo bằng văn bản được ký hợp lệ bởi Bên Nhận Bảo Lãnh;
- (ii) Cung cấp bản gốc Thư bảo lãnh (bản gốc) và Hợp đồng Hợp tác (bản sao) đã ký;
- (iii) Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và hồ sơ được gửi hợp lệ và ký nhận

bởi Tập đoàn T3 trước hoặc vào ngày hết hạn Thư Bảo Lãnh;

Tuy nhiên, theo hồ sơ sao chụp thì trong thời hạn các thư bảo lãnh còn hiệu lực, Công ty S1 không nhận được đầy đủ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh từ phía Nguyên đơn theo quy định tại các Thư bảo lãnh đã phát hành. Đến nay, các thư bảo lãnh hết hiệu lực chúng tôi không có nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh theo hợp đồng.

Đối với nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022: Theo hồ sơ sao chụp, hiện nay Nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa sơ thẩm 01 bản chụp Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 và 01 bản photo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 đóng dấu treo của Công ty S1.

Căn cứ theo nội dung tại Mục 5 Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022: Thư Bảo Lãnh này được lập thành 02 (Hai) bản gốc bằng tiếng Việt và các bản sao (đóng dấu treo) sẽ được gửi đến từng nhà đầu tư có giá trị pháp lý như nhau.

Vì vậy, để có căn cứ xác minh và làm rõ nội dung vụ án, Công ty S1 đề nghị Tòa án yêu cầu Nguyên đơn cung cấp: Bản sao Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 đóng dấu treo của Công ty S1.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần K1 (Tên viết tắt là: K1) do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:** Ngày 30/09/2022, KSHomes Plus và bà Nguyễn Thị Phương T có thỏa thuận ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CMMN00040435 ngày 30/9/2022, với các nội dung cơ bản như sau: Mục đích: Bà Nguyễn Thị Phương T chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Nguyễn Thị Phương T 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 (I) chứng minh năng lực tài chính của bà Nguyễn Thị Phương T khi chủ đầu tư/bên chuyên nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản bà Nguyễn Thị Phương T đồng ý đặt cọc cho KSHomes Plus một khoản tiền (“Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua”). Trường hợp kết thúc thời hạn mà bà Nguyễn Thị Phương T không nhận được thông báo về việc ký kết hợp đồng giao dịch với chủ đầu tư/bên chuyên 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 Nguyễn Thị Phương T được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng đặt mua sẽ được KSHomes Plus hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Phương T vào ngày hợp đồng đặt mua chấm dứt.

Thực hiện hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên, KSHomes P đã nhận khoản tiền bảo đảm đặt mua của bà Nguyễn Thị Phương T với số tiền, thời gian cụ thể như sau:

Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa bà Nguyễn Thị Phương T với KSHOMES PLUS, cụ thể như sau:

Số TT	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	30.9.2022	30.3.2023	CMMN00040435	2,500,000,000	2,500,000,000	9,8%
5	Tổng			2,500,000,000	2,500,000,000	

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 K1 và các chủ đầu tư dự án bất động sản mà K1 có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của K1. 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, K1 chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Nguyễn Thị Phương T theo đúng thỏa thuận. Khi phát sinh vấn đề trên, K1 đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Nguyễn Thị Phương T để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, K1 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 G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P1,...

Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn và K1 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. 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 K1 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.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ (Tên viết tắt là: KSFINANCE) do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:** Ngày 18/07/2022, KSFINANCE và bà Nguyễn Thị Phương T (là Nguyên đơn trong Vụ án) có thỏa thuận ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: IDRS00136653 với các nội dung cơ bản như sau: Bà Nguyễn Thị Phương T đồng ý góp vốn và KSFINANCE đồng ý nhận và quản lý phần vốn góp của bà Nguyễn Thị Phương T 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, bà Nguyễn Thị Phương T được hưởng lợi nhuận cố định là 10,5%/năm tính trên giá trị Khoản đầu tư. Thời hạn hợp tác: 01 năm (theo bảng kê chi tiết dưới đây).

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa bà Nguyễn Thị Phương T với KSFINANCE, cụ thể như sau:

T T	Ngày xác lập giao dịch	Ngày đến hạn	Tên khách hàng	Số Hợp đồng	Giá trị Khoản đầu tư ban đầu (VNĐ)	Giá trị Khoản đầu tư còn lại (VNĐ)
1	18/07/2022	18/07/2023	Nguyễn Thị Phương Thảo	IDRS00136653	500.000.000	500.000.000
TỔNG CỘNG					500.000.000	500.000.000

Thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên, KSFINANCE đã nhận các Khoản đầu tư của bà Nguyễn Thị Phương T 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 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 KSF. Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị Khoản đầu tư và thanh toán Lợi nhuận cố định theo Hợp đồng đã ký, KSFINANCE chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Nguyễn Thị Phương T theo đúng thỏa thuận. Khi phát sinh vấn đề trên, KSFINANCE đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Nguyễn Thị Phương T 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 G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P1,... Tuy nhiên đến nay, bà T 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 Nguyên đơn trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả hai bên.

KSFINANCE 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 bà Nguyễn Thị Phương T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T đối với Công ty cổ phần T3 về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

1. Buộc Công ty cổ phần T3 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 3.559.136.918 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm mười tám đồng), trong đó gồm có:

1.1. Sunshine Group phải thanh toán cho bà T tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 588.893.767 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi tám triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy đồng) (Theo Thư bảo lãnh ngày 18/7/2022 và Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần T3 đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần Đ phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: IDRS00136653 ngày 18/7/2022, ký giữa: Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị Phương T)

1.2. Sunshine Group phải thanh toán cho bà T tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 2.970.243.151 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm bảy mươi triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng) (Theo Thư bảo lãnh ngày 30/9/2022 và Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần T3 đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần K1 phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CMMN00040435 ngày 30/9/2022, ký giữa: Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị Phương T).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Công ty cổ phần T3 là bị đơn; Công ty cổ phần K1; Công ty cổ phần Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về cách tính lãi chậm trả và đề nghị xem xét áp dụng tính lãi chậm trả theo Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự xác

nhận ngoài các tài liệu đã xuất trình cho Tòa án thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để xuất trình cho Tòa án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt và phân tích nội dung vụ án, xét thấy căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm

Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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:

[1]. Về tố tụng: Công ty cổ phần T3, Công ty cổ phần KSHomes Plus, Công ty cổ phần Đ kháng cáo trong hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự, nhưng tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin vắng mặt; Bị đơn vắng mặt bà Trà M, ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần T4 (Nay là Công ty cổ phần T4; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt bà Nguyễn Thị Thanh H1 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần K5 và bà Nguyễn Kiều O, ông Đặng Thành V là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Đ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung: Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số IDRS00136653 ký ngày 18/7/2022 và các Phụ lục 01, 02, 03 ký giữa Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị Phương T; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CMMN00040435 ngày 30/9/2022 và các Phụ lục 01, 02, 03 ký giữa Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị Phương T được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung của Hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Đối với các khoản tiền nợ gốc, các khoản lợi nhuận và ưu đãi cũng như tiền lợi ích cố định cộng thêm khi hết hạn hợp đồng, về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như bản án sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, các bên đương sự không có kháng cáo, Viện

kiểm sát không có kháng nghị đối với những vấn đề này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với khoản tiền lãi chậm trả trên khoản tiền Công ty cổ phần K1 và Công ty cổ phần Đ chậm thực hiện nghĩa vụ: Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số IDRS00136653 ký ngày 18/7/2022 và các Phụ lục 01, 02, 03 ký giữa Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị Phương T; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CMMN00040435 ngày 30/9/2022 và các Phụ lục 01, 02, 03 ký giữa Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị Phương T về bản chất là hợp đồng đặt mua bất động sản và hợp tác kinh doanh, không phải hợp đồng vay tài sản, mặt khác trong 2 hợp đồng trên không quy định thoả thuận về lãi chậm thanh toán, nên căn cứ khoản 1, 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 áp dụng mức tính lãi chậm trả 10%/năm. Do vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cụ thể lãi suất KS FINANCE phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T của các hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 18/7/2022, KS FINANCE phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền lãi chậm trả tính từ ngày quá hạn hợp đồng 19/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là:

$500.000.000 \times 225 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 30.821.918 \text{ đồng.}$

+ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ngày 30/9/2022, KSHOME PLUS phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền lãi chậm trả tính từ ngày quá hạn hợp đồng 31/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là:

$2.500.000.000 \times 335 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 229.452.055 \text{ đồng.}$

Từ những căn cứ trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên Toà không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ, nên không được chấp nhận.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T đối với Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3) về việc Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

2. Buộc Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3) phải thanh toán cho

bà Nguyễn Thị Phương T tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm 29/02/2024 là: 3.435.820.891 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, bốn trăm ba lăm triệu, tám trăm hai mươi nghìn, tám trăm chín một đồng), trong đó:

- Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3) phải thanh toán cho bà T tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 571.125.685 đồng (Bằng chữ: Năm trăm bảy một triệu, một trăm hai lăm nghìn, sáu trăm tám lăm đồng) (Theo Thư bảo lãnh ngày 18/7/2022 và Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3) đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần Đ phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: IDRS00136653 ngày 18/7/2022, ký giữa: Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị Phương T)

- Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3) phải thanh toán cho bà T tổng số tiền gốc, các khoản lợi ích và ưu đãi được hưởng tính đến ngày Tòa án xét xử 29/02/2024 là: 2.864.695.206 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, tám trăm sáu mươi tư triệu, sáu trăm chín lăm nghìn, hai trăm linh sáu đồng) (Theo Thư bảo lãnh ngày 30/9/2022 và Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3) đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần K1 phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số: CMMN00040435 ngày 30/9/2022, ký giữa: Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị Phương T).

3. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3) phải chịu 100.716.418 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu 6.165.801 đồng tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào 50.607.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0009160 ngày 30/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 44.441.199 đồng.

+ Án phí phúc thẩm: Hoàn trả Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3) là bị đơn; Công ty cổ phần K1; Công ty cổ phần Đ mỗi Công ty 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm các Công ty đã nộp theo biên lai thu số 0009484 ngày 26/3/2024; 0009438 ngày 14/3/2024; 0009458 ngày 20/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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.

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

Nơi nhân:

- 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.

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

Ngô Tuyết Băng