

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN NAM TỪ LIÊM  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **59/2025/DS-ST**

Ngày: 27/3/2025

V/v: *Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ  
bảo lãnh.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***án Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Lệ Thủy;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Vương Đình Quang; Ông Phan Minh Tuấn;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm không tham gia phiên tòa;***

Ngày 27/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2024/TLST-DS ngày 04/12/2024, về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2025/QĐXXST-DS ngày 21/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2025/QĐST-DS ngày 12/3/2025 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đối với các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L; **Sinh năm:** 1963; Nơi đăng ký HKTT: Số B phố N, phường C, quận H, thành phố Hà Nội; Địa chỉ nơi ở: Số A, ngõ C, đường Đ, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Công ty L3; Địa chỉ liên hệ: Số nhà A, lô A, khu phố M, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T; Chức vụ: Giám đốc; (*Ông T có mặt*)

**Bị đơn:** Công ty cổ phần P1 (*Tên viết tắt là: SSGD*); Địa chỉ trụ sở chính: Tầng I, Tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T1; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà N; Chức vụ: Cán bộ pháp chế, Công ty cổ phần P1 (*Theo Văn bản ủy quyền số 02/2025/VBUQ ngày 06/01/2025 của SSGD*); (*Ông Q có mặt*)

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1. Công ty cổ phần Đ** (Tên viết tắt là: *KSFINANCE*); Địa chỉ trụ sở chính: Tầng G, Tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thành L1; Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành Vinh/Bà Nguyễn Thị Thanh H Vũ Nghị Lực/Bà Cao Thị Ngọc Mai/Bà Cán Thị Quỳnh A (Theo Giấy ủy quyền số: 71/2024/GUQ-KSFINANCE ngày 31/12/2024 của KSFINANCE); (Bà Quỳnh A có mặt)

**2. Công ty cổ phần K1** (Tên viết tắt là: *KSHOMES PLUS*); Địa chỉ trụ sở chính: Tầng G, Tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H1; Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành Vinh/Bà Nguyễn Thị Thanh H Vũ Nghị Lực/Bà Cao Thị Ngọc Mai/Bà Cán Thị Quỳnh A (Theo Giấy ủy quyền số: 58/2024/GUQ-KSHOMES PLUS ngày 31/12/2024 của KSHOMES PLUS); (Bà Quỳnh A có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2024 và ngày 18/11/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Trần Văn T là Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là Nguyên đơn trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện như sau:* Bà Nguyễn Thị L được giới thiệu về các khoản đầu tư thông qua ứng dụng “KSFinance” - nền tảng tích lũy Bất động sản và Quản lý gia sản ưu việt, hướng tới cá nhân hóa trải nghiệm người dùng, kèm theo lợi ích gia tăng được thiết lập bởi các giá trị nền tảng do Công ty cổ phần P1 xây dựng và quản lý. Tại ứng dụng này, tính từ ngày 16/6/2022 đến ngày 19/12/2022, bà Nguyễn Thị L đã ký kết 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Đ với tổng số tiền đầu tư là: **6.590.000.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng) và ký kết 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với Công ty cổ phần K1 với tổng số tiền bảo đảm là: **1.120.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng).

Số tiền đầu tư của bà L theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty cổ phần Đ với bà L như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)
1	ITLH00112098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000
2	ITLH00121812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000
3	ITLH00140267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000
4	ITLH00143191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000
5	IHRH00146686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000

<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>6.590.000.000</b>
-------------------	----------------------

Số tiền bảo đảm theo 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị L như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)
1	CSFH00029183	31/8/2022	28/02/2023	1,000,000,000
	Phụ lục CSFH00029183	28/2/2023	28/2/2024	
2	CGRH00035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000
	Phụ lục CGRH00035285	19/12/2022	19/12/2023	
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>1.120.000.000</b>

Các Hợp đồng nêu trên ký giữa bà Nguyễn Thị L với KSFINANCE và KSHOMES PLUS được ký kết theo hình thức chữ ký, giao dịch điện tử và đều được Công ty cổ phần P1 cam kết bảo lãnh theo các thư bảo lãnh sau đây:

Số TT	Bên được Bảo lãnh	Số thư bảo lãnh	Số hợp đồng	Ngày ký thư bảo lãnh
1	KSFINANCE	ITLH00112098/BL	ITLH00112098	16/01/2023
2		ITLH00121812/BL	ITLH00121812	16/01/2023
3		ITLH00140267/BL	ITLH00140267	16/01/2023
4		ITLH00143191/BL	ITLH00143191	16/01/2023
5		IHRH00146686/BL	IHRH00146686	16/01/2023
6	KSHOMES PLUS	CSFH00029183/BL	CSFH00029183	16/01/2023
7		Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022	CGRH00035285	16/12/2022

Tổng cộng bà L đã đầu tư theo 07 Hợp đồng nêu trên là **7.710.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bảy tỷ, bảy trăm mười triệu đồng). Bà L chuyển vào tài khoản của KSFINANCE tổng số tiền là: **6.590.000.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng) và chuyển vào tài khoản của KSHOMES PLUS tổng số tiền là: **1.120.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng), theo các Hợp đồng nêu trên. KSFINANCE và K1 đã có Giấy chứng nhận số tiền đầu tư nêu trên của bà Nguyễn Thị L tại KSFINANCE và KSHOMES PLUS.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, KSHOMES PLUS không thanh toán cho bà L một khoản lợi nhuận nào. Đến ngày hết hạn 02 Hợp đồng KSHOMES PLUS ký với bà L, hai bên đã ký Phụ lục gia hạn (01 năm) thời hạn thanh toán của 02 Hợp đồng KSHOMES PLUS ký với bà L.

KSFINANCE đã thanh toán bằng hình thức chuyển vào tài khoản của bà L tại Ngân hàng TMCP S tổng số tiền là: 165.688.851 đồng (*Bằng chữ: Một trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm năm mươi một đồng*) là khoản lợi nhuận của kỳ 1 theo 05 Hợp đồng ký giữa bà L với KSFINANCE, số tiền theo 05 Hợp đồng như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận đã thanh toán (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)
1	ITLH00112098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	27,656,713	89.383.287
2	ITLH00121812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	29,668,110	104.851.890
3	ITLH00140267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	55,313,425	195.486.575
4	ITLH00143191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	26,399,589	93.300.411
5	IHRH00146686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	26,651,014	94.188.986
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>165.688.851</b>	<b>577.211.149</b>

Tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025, theo 05 Hợp đồng bà L ký với KSFINANCE nêu trên, KSFINANCE còn nợ bà L tổng số tiền đầu tư là: **6.590.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng*), lợi nhuận chưa thanh toán là: **577.211.149 đồng** (*Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm mười một nghìn, một trăm bốn mươi chín đồng*) và tiền lãi chậm thanh toán số tiền đầu tư theo lãi suất 10%/năm là: **1.123.041.096 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi ba triệu, không trăm bốn mươi một nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng*), số tiền theo 05 Hợp đồng như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ Chưa thanh toán (VNĐ)
1	ITLH00112098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	89.383.287	195.589.041	1.384.972.328
2	ITLH00121812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	104.851.890	205.610.959	1.490.462.849
3	ITLH00140267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	195.486.575	370.082.192	2.765.568.767
4	ITLH00143191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	93.300.411	175.479.452	1.318.779.863
5	IHRH00146686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	94.188.986	176.279.452	1.330.468.438
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>577.211.149</b>	<b>1.123.041.096</b>	<b>8.290.252.245</b>

Tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025, theo 02 Hợp đồng bà L ký với KSHOMEPLUS, KSHOMEPLUS còn nợ bà L tổng số tiền bảo đảm, lợi ích cố định chưa thanh toán và tiền lãi chậm thanh toán số tiền bảo đảm theo lãi suất

10%/năm là: **1.435.580.603** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, sáu trăm linh ba đồng*), số tiền theo 02 Hợp đồng như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	Lợi ích khác (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ chưa thanh toán (VNĐ)
1	CSFH00 029183	31/8/2022	28/2/2023	1,000,000,000	46,613,699	0	107.397.260	1.282.965.753
	Phụ lục CSFH00 029183	28/2/2023	28/2/2024		128.954.794	5.454.794		
2	CGRH00 035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000	2,572,932	0	15.221.918	152.614.850
	Phụ lục CGRH00 035285	19/12/2022	19/12/2023		14,820,000	0		
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>1.120.000.000</b>	<b>192.961.425</b>	<b>5.454.794</b>	<b>122.619.178</b>	<b>1.435.580.603</b>

Căn cứ vào các Thư bảo lãnh ngày 16/01/2023 do Công ty cổ phần P1 phát hành để bảo lãnh cho Bên được bảo lãnh KSFINANCE đã ký kết 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với bà Nguyễn Thị L và các Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 do Công ty cổ phần P1 phát hành để bảo lãnh cho Bên được bảo lãnh KSHOMES PLUS đã ký kết 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với bà Nguyễn Thị L, theo đó, Công ty cổ phần P1 nay là Công ty cổ phần P1 (*Tên viết tắt là: SSGD*) có nghĩa vụ bảo lãnh không huỷ ngang cho nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh (KSFINANCE và K1) phát sinh từ các Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản KSFINANCE và KSHOMES PLUS đã ký kết với bà Nguyễn Thị L. Theo nội dung các Thư bảo lãnh, SSGD phải chịu trách nhiệm trước “các nghĩa vụ thanh toán của Bên được bảo lãnh (kể cả nghĩa vụ hoàn trả khoản đầu tư, chi trả lợi ích, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho bên nhận bảo lãnh phát sinh từ Hợp đồng”. Do đó, trong trường hợp KSFINANCE và KSHOMES PLUS vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đầu tư ban đầu (gốc), lợi nhuận và các lợi ích phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng nêu trên, thì SSGD phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà L toàn bộ số tiền đầu tư, lợi nhuận chưa thanh toán và tiền lãi chậm thanh toán số tiền đầu tư theo đúng nội dung các Thư bảo lãnh và quy định của pháp luật. Vì vậy, bà Nguyễn Thị L đề nghị Tòa án các yêu cầu khởi kiện như sau:

**1.** Buộc Công ty cổ phần P1 (S1) thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các Thư bảo lãnh ngày 16/01/2023 do Công ty cổ phần P1 phát hành để bảo lãnh cho Bên được bảo lãnh KSFINANCE đã ký kết 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với bà Nguyễn Thị L và các Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 do Công ty cổ phần P1 phát hành để bảo lãnh cho Bên được bảo lãnh KSHOMES PLUS

đã ký kết 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền đầu tư và khoản bảo đảm, lợi nhuận cố định/các Lợi ích, tiền lãi chậm thanh toán số tiền đầu tư và khoản bảo đảm theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L và 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **9.725.832.848 đồng** (Bằng chữ: Chín tỷ, bảy trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bốn mươi tám đồng).

Số tiền theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ Chưa thanh toán (VNĐ)
1	ITLH001 12098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	89.383.287	195.589.041	1.384.972.328
2	ITLH001 21812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	104.851.890	205.610.959	1.490.462.849
3	ITLH001 40267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	195.486.575	370.082.192	2.765.568.767
4	ITLH001 43191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	93.300.411	175.479.452	1.318.779.863
5	IHRH001 6686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	94.188.986	176.279.452	1.330.468.438
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>577.211.149</b>	<b>1.123.041.096</b>	<b>8.290.252.245</b>

Số tiền theo 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMEPLUS với bà Nguyễn Thị L như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	Lợi ích khác (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ chưa thanh toán (VNĐ)
1	CSFH00 029183	31/8/2022	28/2/2023	1,000,000,000	46,613,699	0	107.397.260	1.282.965.753
	Phụ lục CSFH00 029183	28/2/2023	28/2/2024		128.954.794	5.454.794		
2	CGRH00 035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000	2,572,932	0	15.221.918	152.614.850
	Phụ lục CGRH00 035285	19/12/2022	19/12/2023		14,820,000	0		
<b>TỔNG</b>				<b>1.120.000.000</b>	<b>192.961.425</b>	<b>5.454.794</b>	<b>122.619.178</b>	<b>1.435.580.603</b>

2. Buộc SSGD có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho bà L tiền lãi chậm trả tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi SSGD trả hết nợ cho bà L theo 07 Hợp đồng nêu trên.

**Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện Công ty cổ phần P1, là Bị đơn có ý kiến như sau:** Công ty cổ phần P1 (Tên viết tắt là: SSGD) xác nhận Công ty cổ phần P1 đã phát hành các Thư bảo lãnh đối với 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị L và 02 Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản/dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị L như đại diện Nguyên đơn trình bày là đúng.

SSGD xác nhận có nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh đối với 07 hợp đồng nêu trên. Tuy nhiên, hiện nay Công ty chưa có khả năng thanh toán cho bà L ngay, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến như sau:**

**Ý kiến của đại diện Công ty cổ phần Đ:** Công ty cổ phần Đ (Tên viết tắt là: KSFINANCE) và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận và ký kết 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh như đại diện bà L trình bày là đúng với các nội dung cơ bản như sau: Mục đích hợp tác kinh doanh: Bà Nguyễn Thị L đồng ý góp vốn và KSFINANCE đồng ý nhận và quản lý phần vốn góp của bà Nguyễn Thị L để thực hiện hoạt động kinh doanh tại các dự án và các mục đích đầu tư kinh doanh khác không trái với 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. Tại các Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký, bà Nguyễn Thị L được hưởng lợi nhuận cố định tính trên giá trị các Khoản Đầu Tư trong thời hạn hợp tác kinh doanh theo từng hợp đồng. Giá trị Khoản Đầu Tư, tỷ lệ lợi nhuận cố định và thời hạn hợp tác kinh doanh của từng Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa bà Nguyễn Thị L và KSFINANCE như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày xác lập giao dịch	Ngày kết thúc Hợp đồng	Giá trị Khoản Đầu Tư ban đầu (VND)	Lợi Nhuận Cố Định trong hợp đồng (%)	Giá trị Khoản Đầu Tư còn lại (VND)
1	IHRH00146686	28/07/2022	28/07/2023	1.060.000.000	10.5	1.060.000.000
2	ITLH00143191	25/07/2022	25/07/2023	1.050.000.000	10.5	1.050.000.000
3	ITLH00140267	21/07/2022	21/07/2023	2.200.000.000	10.5	2.200.000.000
4	ITLH00121812	29/06/2022	29/06/2023	1.180.000.000	10.5	1.180.000.000
5	ITLH00112098	16/06/2022	16/06/2023	1.100.000.000	10.5	1.100.000.000

	<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>6.590.000.000</b>		<b>6.590.000.000</b>
--	-------------------	----------------------	--	----------------------

Thực hiện các Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên, KSFINANCE đã nhận các Khoản Đầu Tư của bà L và thực hiện các hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký.

KSFINANCE xác nhận có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L theo 05 Hợp đồng nêu trên tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025, Tổng số tiền đầu tư là: **6.590.000.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng), lợi nhuận chưa thanh toán là: **577.211.149 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm mười một nghìn, một trăm bốn mươi chín đồng) và tiền lãi chậm thanh toán số tiền đầu tư theo lãi suất 10%/năm là: **1.123.041.096 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi ba triệu, không trăm bốn mươi một nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng), số tiền cụ thể theo 05 Hợp đồng như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ Chưa thanh toán (VNĐ)
1	ITLH001 12098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	89.383.287	195.589.041	1.384.972.328
2	ITLH001 21812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	104.851.890	205.610.959	1.490.462.849
3	ITLH001 40267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	195.486.575	370.082.192	2.765.568.767
4	ITLH001 43191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	93.300.411	175.479.452	1.318.779.863
5	IHRH001 6686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	94.188.986	176.279.452	1.330.468.438
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>577.211.149</b>	<b>1.123.041.096</b>	<b>8.290.252.245</b>

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, đại lý môi giới bất động sản mà K2 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 các Khoản Đầu Tư và lợi nhuận cố định còn lại của các Hợp đồng trên, KSFINANCE chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà L theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, KSFINANCE đã nhiều lần trao đổi với bà L 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 nhà đầu tư cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau:

1. Gia hạn thời gian thực hiện các hợp đồng thêm 24 tháng để KSFinance có thể thu xếp nguồn tiền hợp lý chi trả, đồng thời nhà đầu tư sẽ được nhận thêm một khoản lợi ích bổ sung theo thỏa thuận của các bên.

2. Chuyển đổi giá trị các Khoản Đầu Tư sang thành khoản thanh toán các bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và ký kết Hợp đồng mua bán/Văn bản nhận chuyển nhượng với Chủ đầu tư/ Bên chuyển nhượng tại các dự án như: Sunshine G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P,...

Tuy nhiên đến nay, bà L 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 kính mong Quý Tòa tiếp tục xem xét, 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 K 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 đối với bà Nguyễn Thị L.

**Ý kiến của đại diện Công ty cổ phần K1:** Xác nhận Công ty cổ phần K1 (*Tên viết tắt là: KSHOMES PLUS*) và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận và ký kết 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản như đại diện bà L trình bày là đúng với các nội dung cơ bản như sau: Mục đích: Bà L chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp bảo đảm của KSHOMES PLUS nhằm mục đích để bà L có thể đặt mua 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 thanh toán giá mua khi Chủ đầu tư chuyển nhượng bất động sản, bà L chuyển cho KSHOMES PLUS một khoản tiền gọi là Khoản Bảo Đảm. Trường hợp kết thúc thời hạn đặt mua mà bà L không nhận được thông báo về việc ký kết Hợp đồng giao dịch bất động sản với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng; hoặc đã nhận được thông báo nhưng không đồng ý giao kết hợp đồng giao dịch bất động sản với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng, thì hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản sẽ chấm dứt kể từ thời điểm kết thúc thời hạn. Khoản Bảo Đảm cùng toàn bộ lợi ích còn lại mà bà Nguyễn Thị L2 được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản sẽ được KSHOMES PLUS hoàn lại cho bà L vào ngày các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản chấm dứt.

Thực hiện các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản đã ký kết, KSHOMES PLUS đã nhận các Khoản Bảo Đảm của bà L cụ thể như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày xác lập giao dịch	Ngày kết thúc thời hạn đặt mua	Giá trị Khoản Bảo Đảm ban đầu (VND)	Lợi ích cố định theo Hợp đồng (%/năm)	Giá trị Khoản Bảo Đảm còn lại (VND)
1	CSFH000 29183	31/08/2022	28/02/2023	1.000.000.000	9.4	1.000.000.000
2	CGRH000 35285	19/09/2022	19/12/2022	120.000.000	8.6	120.000.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.120.000.000</b>		<b>1.120.000.000</b>

Đến ngày hết hạn của 02 Hợp đồng nêu trên, hai bên đã ký Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán của 02 Hợp đồng nêu trên là 01 năm kể từ ngày hết hạn 02 Hợp đồng nêu trên.

KSHOMES PLUS xác nhận có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền bảo đảm, các Lợi ích chưa thanh toán và tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền bảo đảm theo 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **1.435.580.603** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, sáu trăm linh ba đồng*), số tiền cụ thể theo 02 Hợp đồng như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	Lợi ích khác (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ chưa thanh toán (VNĐ)
1	CSFH00 029183	31/8/2022	28/2/2023	1,000,000,000	46,613,699	0	107.397.260	1.282.965.753
	Phụ lục CSFH00 029183	28/2/2023	28/2/2024		128.954.794	5.454.794		
2	CGRH00 035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000	2,572,932	0	15.221.918	152.614.850
	Phụ lục CGRH00 035285	19/12/2022	19/12/2023		14,820,000	0		
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>1.120.000.000</b>	<b>192.961.425</b>	<b>5.454.794</b>	<b>122.619.178</b>	<b>1.435.580.603</b>

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, đại lý môi giới 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 KSHOMES PLUS, do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị các Khoản Bảo

Đảm và lợi ích theo Hợp đồng và phụ lục đã ký kết, KSHOMES PLUS chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà L theo đúng thỏa thuận. Khi phát sinh vấn đề trên, K1 đã nhiều lần trao đổi với bà L 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 các hợp đồng để KSHOMES PLUS có thể thu xếp nguồn tiền hợp lý chi trả, đồng thời khách hàng sẽ được nhận thêm một khoản lợi ích bổ sung theo thỏa thuận của các bên.

2. Chuyển đổi giá trị các Khoản Đảm Bảo sang thành khoản thanh toán các bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và ký kết Hợp đồng mua bán/Văn bản nhận chuyển nhượng với Chủ đầu tư/ Bên chuyển nhượng tại các dự án như: Sunshine G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P, ...

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. KSHOMES PLUS kính mong Quý Tòa tiếp tục xem xét, 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 K1 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 đối với bà L.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2024 và ngày 18/11/2024 của bà Nguyễn Thị L đối với Bị đơn: Công ty cổ phần P1 về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần P1 đối với 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa: Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị L và 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần K1 với bà Nguyễn Thị L;

Đây là vụ án Dân sự, tranh chấp Hợp đồng dân sự, Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại phường M, quận N, thành phố Hà Nội, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ nhất, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện của họ vắng mặt có

lý do (có đơn đề nghị hoãn phiên tòa), Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa ngày 12/3/2025 theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn không yêu cầu phản tố, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là Nguyên đơn có ý kiến: Bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với Công ty cổ phần P1 (Tên viết tắt là: SSGD) như sau:

1. Buộc SSGD thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các Thư bảo lãnh ngày 16/01/2023 do Công ty cổ phần P1 phát hành để bảo lãnh cho Bên được bảo lãnh KSFINANCE đã ký kết 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với bà Nguyễn Thị L và các Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 do Công ty cổ phần P1 phát hành để bảo lãnh cho Bên được bảo lãnh KSHOMES PLUS đã ký kết 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền đầu tư và khoản bảo đảm, lợi nhuận cố định/các Lợi ích, tiền lãi chậm thanh toán số tiền đầu tư và khoản bảo đảm theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L và 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **9.725.832.848 đồng** (Bằng chữ: Chín tỷ, bảy trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bốn mươi tám đồng).

Số tiền theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ Chưa thanh toán (VNĐ)
1	ITLH001 12098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	89.383.287	195.589.041	1.384.972.328
2	ITLH001 21812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	104.851.890	205.610.959	1.490.462.849
3	ITLH001 40267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	195.486.575	370.082.192	2.765.568.767
4	ITLH001 43191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	93.300.411	175.479.452	1.318.779.863
5	IHRH001 6686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	94.188.986	176.279.452	1.330.468.438
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>577.211.149</b>	<b>1.123.041.096</b>	<b>8.290.252.245</b>

Số tiền theo 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMEPLUS với bà Nguyễn Thị L như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	Lợi ích khác (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ chưa thanh toán (VNĐ)
1	CSFH00029183	31/8/2022	28/2/2023	1,000,000,000	46,613,699	0	107.397.260	1.282.965.753
	Phụ lục CSFH00029183	28/2/2023	28/2/2024		128.954.794	5.454.794		
2	CGRH00035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000	2,572,932	0	15.221.918	152.614.850
	Phụ lục CGRH00035285	19/12/2022	19/12/2023		14,820,000	0		
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>1.120.000.000</b>	<b>192.961.425</b>	<b>5.454.794</b>	<b>122.619.178</b>	<b>1.435.580.603</b>

2. Buộc SSGD có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho bà L tiền lãi chậm trả tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi SSGD trả hết nợ cho bà L theo 07 Hợp đồng nêu trên.

[3.1] Xét 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L sau đây:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)
1	ITLH00112098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000
2	ITLH00121812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000
3	ITLH00140267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000
4	ITLH00143191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000
5	IHRH00146686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>

Và 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, 02 Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán của 02 Hợp đồng KSHOMES PLUS ký với bà L sau đây:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)
1	CSFH00029183	31/8/2022	28/02/2023	1,000,000,000
	Phụ lục CSFH00029183	28/2/2023	28/2/2024	
2	CGRH00035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000

	Phụ lục CGRH00035285	19/12/2022	19/12/2023	
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>1.120.000.000</b>

Nhận thấy: 02 Hợp đồng và Phụ lục của 02 Hợp đồng, Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán của 02 Hợp đồng nêu trên được ký kết là người có thẩm quyền, nội dung và hình thức của 02 Hợp đồng và Phụ lục của Hợp đồng, Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán của 02 Hợp đồng nêu trên đúng quy định của pháp luật, các bên thoả thuận và ký kết 02 Hợp đồng và Phụ lục của 02 Hợp đồng, Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán của 02 Hợp đồng nêu trên đều trên cơ sở tự nguyện thoả thuận, phù hợp với quy định tại các Điều 116 và 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 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Phụ lục kèm theo các Hợp đồng nêu trên ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L và 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, Phụ lục kèm theo 02 Hợp đồng nêu trên ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L cũng như quá trình thực hiện các Hợp đồng, thấy: Bà L đã thực hiện theo thoả thuận trong các Hợp đồng nêu trên, bà L đã chuyển vào tài khoản của KSFINANCE tổng số tiền đầu tư là: **6.590.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng*) và đã chuyển vào tài khoản của KSHOMES PLUS tổng số tiền bảo đảm là: **1.120.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng*).

KSFINANCE và K1 đã vi phạm thoả thuận trong các Hợp đồng đã ký với bà L, nên bà L yêu cầu KSFINANCE và KSHOMES PLUS thanh toán tổng số tiền đầu tư của 05 Hợp đồng KSFINANCE ký với bà L là: **6.590.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng*) và tổng số tiền bảo đảm KSHOMES PLUS ký với bà L là: **1.120.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng*), khi hết thời hạn theo thoả thuận của từng Hợp đồng, là có căn cứ;

Tại phiên tòa, đại diện K1 xác nhận chưa thanh toán cho bà L một khoản lợi nhuận nào. Đại diện KSFINANCE và đại diện của bà L xác nhận KSFINANCE đã thanh toán bằng hình thức chuyển vào tài khoản của bà L tại Ngân hàng TMCP S tổng số tiền là: 165.688.851 đồng (*Bằng chữ: Một trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm năm mươi một đồng*) là khoản lợi nhuận của kỳ 1 theo 05 Hợp đồng ký giữa KSFINANCE với bà L, số tiền theo 05 Hợp đồng như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận đã thanh toán (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)
-------	-------------	------------------	-----------------------	----------------------	-------------------------------	---------------------------------

1	ITLH00112098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	27,656,713	89.383.287
2	ITLH00121812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	29,668,110	104.851.890
3	ITLH00140267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	55,313,425	195.486.575
4	ITLH00143191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	26,399,589	93.300.411
5	IHRH00146686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	26,651,014	94.188.986
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>165.688.851</b>	<b>577.211.149</b>

Đại diện KSFINANCE xác nhận: Tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025, theo 05 Hợp đồng KSFINANCE ký với bà L nêu trên, KSFINANCE có nghĩa vụ thanh toán cho bà L tổng số tiền đầu tư là: **6.590.000.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng), lợi nhuận chưa thanh toán là: **577.211.149 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm mười một nghìn, một trăm bốn mươi chín đồng), số tiền cụ thể theo 05 Hợp đồng như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)
1	ITLH00112098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	89.383.287
2	ITLH00121812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	104.851.890
3	ITLH00140267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	195.486.575
4	ITLH00143191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	93.300.411
5	IHRH00146686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	94.188.986
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>577.211.149</b>

Đại diện KSHOME PLUS xác nhận: Tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025, theo 02 Hợp đồng KSHOME PLUS ký với bà L nêu trên, K3 có nghĩa vụ thanh toán cho bà L tổng số tiền bảo đảm là: **1.120.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng), lợi ích cố định chưa thanh toán là: **192.961.425 đồng** (Bằng chữ: Một trăm chín mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi một nghìn, bốn trăm hai mươi lăm đồng), Lợi ích khác là: **5.454.794 đồng** (Bằng chữ: Năm triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm chín mươi bốn đồng), số tiền như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	Lợi ích khác (VNĐ)
1	CSFH00029183	31/8/2022	28/2/2023	1,000,000,000	46,613,699	0
	Phụ lục	28/2/2023	28/2/2024		128.954.794	5.454.794

	CSFH00029183					
2	CGRH00035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000	2,572,932	0
	Phụ lục CGRH00035285	19/12/2022	19/12/2023		14,820,000	0
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>1.120.000.000</b>	<b>192.961.425</b>	<b>5.454.794</b>

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo nội dung của 05 Hợp đồng và Phụ lục của 05 Hợp đồng KSFINANCE ký với bà L, KSFINANCE cam kết Lợi nhuận cố định bà L được hưởng là 10,5%/năm là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên bà L yêu cầu KSFINANCE thanh toán tiền lợi nhuận cố định chưa thanh toán cho bà L là có căn cứ;

Theo nội dung của 02 Hợp đồng, Phụ lục của 02 Hợp đồng, KSHOMES PLUS cam kết Lợi ích cố định bà L được hưởng từ 8,6%/năm đến 9,4%/năm và theo nội dung của Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán của 02 Hợp đồng KSHOMES PLUS ký với bà L, KSHOMES PLUS cam kết Lợi ích trong thời hạn gia hạn, bà L được hưởng 13%/năm, là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên bà L yêu cầu KSHOMES PLUS thanh toán các khoản lợi ích chưa thanh toán cho bà L là có căn cứ;

Đối với yêu cầu của bà L về thanh toán tiền lãi chậm trả các khoản đầu tư của 05 Hợp đồng KSFINANCE ký với bà L và các khoản tiền bảo đảm của 02 Hợp đồng KSHOMES PLUS ký với bà L, theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày quá hạn các Hợp đồng đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các bên ký kết Hợp đồng không thỏa thuận về mức lãi suất chậm trả, căn cứ vào Điều 357; Khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của bà L về tiền lãi chậm trả theo lãi suất 10%/năm đối với các khoản đầu tư của bà L tính từ ngày quá hạn 05 Hợp đồng KSFINANCE ký với bà L đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 và các khoản bảo đảm của bà L tính từ ngày quá hạn của 02 Hợp đồng KSHOMES PLUS ký với bà L đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025, là có căn cứ;

Tại phiên tòa, đại diện KSFINANCE xác nhận có nghĩa vụ thanh toán cho bà L tiền lãi chậm trả theo lãi suất 10%/năm đối với khoản đầu tư **6.590.000.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng) theo 05 Hợp đồng KSFINANCE ký với bà L là đúng; Đại diện KSHOMES PLUS xác nhận có nghĩa vụ thanh toán cho bà L tiền lãi chậm trả theo lãi suất 10%/năm đối với khoản bảo đảm **1.120.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng) theo 02 Hợp đồng KSHOMES PLUS ký với bà L là đúng.

Từ những nhận định nêu trên, xác định KSFINANCE có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền đầu tư, lợi nhuận cố định và tiền lãi chậm trả khoản đầu tư theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa

KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **8.290.252.245 đồng** (Bằng chữ: Tám tỷ, hai trăm chín mươi triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi lăm đồng), số tiền cụ thể như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ Chưa thanh toán (VNĐ)
1	ITLH001 12098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	89.383.287	195.589.041	1.384.972.328
2	ITLH001 21812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	104.851.890	205.610.959	1.490.462.849
3	ITLH001 40267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	195.486.575	370.082.192	2.765.568.767
4	ITLH001 43191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	93.300.411	175.479.452	1.318.779.863
5	IHRH001 6686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	94.188.986	176.279.452	1.330.468.438
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>577.211.149</b>	<b>1.123.041.096</b>	<b>8.290.252.245</b>

Xác định KSHOMES PLUS có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền bảo đảm, các lợi ích chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả khoản bảo đảm theo 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **1.435.580.603 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, sáu trăm linh ba đồng), số tiền cụ thể như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	Lợi ích khác (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ chưa thanh toán (VNĐ)
1	CSFH00 029183	31/8/2022	28/2/2023	1,000,000,000	46,613,699	0	107.397.260	1.282.965.753
	Phụ lục CSFH00 029183	28/2/2023	28/2/2024		128.954.794	5.454.794		
2	CGRH00 035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000	2,572,932	0	15.221.918	152.614.850
	Phụ lục CGRH00 035285	19/12/2022	19/12/2023		14,820,000	0		
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>1.120.000.000</b>	<b>192.961.425</b>	<b>5.454.794</b>	<b>122.619.178</b>	<b>1.435.580.603</b>

Tại phiên tòa, đại diện KSFINANCE và K1 xác nhận có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L các khoản tiền nêu trên theo 05 Hợp đồng hợp tác

kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L và 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L, nhưng KSFINANCE và KSHOMES PLUS chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đại diện bà L có ý kiến: Do KSFINANCE và K1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà L các khoản tiền nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty cổ phần P1 nay là: Công ty cổ phần P1 (là Công ty phát hành các Thư bảo lãnh để bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là KSFINANCE và KSHOMES PLUS phát sinh từ 07 Hợp đồng nêu trên ký giữa KSFINANCE và KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L) có nghĩa vụ thanh toán cho bà L tổng số tiền đầu tư, lợi nhuận cố định và tiền lãi chậm trả khoản đầu tư theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **8.290.252.245 đồng** (Bằng chữ: Tám tỷ, hai trăm chín mươi triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi lăm đồng) và có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền bảo đảm, các lợi ích chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả khoản bảo đảm theo 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **1.435.580.603 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, sáu trăm linh ba đồng).

[3.2] Xét các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần P1 nay là Công ty cổ phần P1 (Tên viết tắt là: SSGD) đối với Bên được bảo lãnh là KSFINANCE và KSHOMES PLUS phát sinh từ 05 Hợp đồng nêu trên ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L và 02 Hợp đồng nêu trên ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L, gồm các Thư bảo lãnh sau đây:

Số TT	Bên được Bảo lãnh	Số thư bảo lãnh	Số hợp đồng	Ngày ký thư bảo lãnh
1	KSFINANCE	ITLH00112098/BL	ITLH00112098	16/01/2023
2		ITLH00121812/BL	ITLH00121812	16/01/2023
3		ITLH00140267/BL	ITLH00140267	16/01/2023
4		ITLH00143191/BL	ITLH00143191	16/01/2023
5		IHRH00146686/BL	IHRH00146686	16/01/2023
6	KSHOMES PLUS	CSFH00029183/BL	CSFH00029183	16/01/2023
7		Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022	CGRH00035285	16/12/2022

Nhận thấy: Các Thư bảo lãnh ngày 16/01/2023 của SSGD đối với Bên được bảo lãnh là KSFINANCE phát sinh từ 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L có nội dung như sau:

“Xét rằng, Bên Nhận Bảo Lãnh và Công ty cổ phần Đ, mã số doanh nghiệp: 0109519890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố H cấp đăng ký lần đầu ngày 03/02/2021, có trụ sở chính tại Tầng A, Tháp A1, tòa nhà K, số A N,

*phường T, Quận T, Thành phố Hà Nội, Việt Nam (“Bên Được Bảo Lãnh”) đã ký kết các Hợp đồng ...và các phụ lục kèm theo (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”).*

*Nay, theo đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh, Công ty Cổ Phần P1, mã doanh nghiệp: 0107397372, có địa chỉ tại Tầng I, tòa nhà S, A P, Phường M, Quận N, 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 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 ích, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho Bên Nhận Bảo Lãnh phát sinh từ H.*

*2. Hiệu lực 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 P1.”*

Theo nội dung nêu trên của các Thư bảo lãnh ngày 16/01/2023 thể hiện: SSGD đồng ý bảo lãnh cho Bên Được Bảo Lãnh là KSFINANCE đã ký kết các Hợp đồng hợp tác đầu tư với bà Nguyễn Thị L. Như vậy 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L đã được SSGD bảo lãnh. Tại phiên tòa, đại diện SSGD xác nhận SSGD đã phát hành các Thư bảo lãnh đối với 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L và xác nhận nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh đối với 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, hiện nay SSGD chưa có khả năng thanh toán cho bà L ngay, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 và Thư bảo lãnh ngày 16/01/2023 của SSGD đối với Bên được bảo lãnh là KSHOMES PLUS phát sinh từ 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L có nội dung như sau:

*“Xét rằng, Bên Nhận Bảo Lãnh và Công ty cổ phần K1, mã số doanh nghiệp: 0109529602 (do Sở K cấp đăng ký lần đầu ngày 24/02/2021) - Trụ sở chính: Tầng I, tòa nhà S, A P, Phường M, Quận N, TP ., Việt Nam (sau*

đây gọi tắt là “Bên Được Bảo Lãnh”) đã ký kết Hợp đồng ... và các phụ lục kèm theo (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”).

Nay, theo đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh: Công ty Cổ Phần P1, mã doanh nghiệp: 0107397372 (do Sở K cấp đăng ký lần đầu ngày 13/04/2016) - Trụ sở chính: Tầng 9, có địa chỉ tại Tầng I, tòa nhà S, A P, Phường M, Quận N, TP., Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Tập Đoàn P1”) 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 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 tiền bảo đảm, chi trả lợi ích, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho Bên Nhận Bảo Lãnh phát sinh từ H.

2. Hiệu lực 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 P1.”

Theo nội dung của các Thư bảo lãnh nêu trên của SSGD thể hiện: SSGD đồng ý bảo lãnh cho Bên được bảo lãnh là KSHOMES PLUS ký kết 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với bà Nguyễn Thị L. Như vậy 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L đã được SSGD bảo lãnh. Tại phiên tòa, đại diện SSGD xác nhận SSGD đã phát hành các Thư bảo lãnh đối với 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L và xác nhận nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh đối với 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, hiện nay SSGD chưa có khả năng thanh toán cho bà L ngay, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với SSGD, buộc SSGD (là Công ty phát hành các Thư bảo lãnh để bảo lãnh không huỷ ngang cho nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là KSFINANCE và KSHOMES PLUS phát sinh từ 07 Hợp đồng nêu trên ký giữa KSFINANCE và KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L) có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền đầu tư, lợi nhuận cố định và tiền lãi chậm trả khoản đầu tư theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh

doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **8.290.252.245 đồng** (*Bằng chữ: Tám tỷ, hai trăm chín mươi triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi lăm đồng*) và có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền bảo đảm, các lợi ích chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả khoản bảo đảm theo 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L, tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **1.435.580.603 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, sáu trăm linh ba đồng*). Tổng cộng số tiền SSGD phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **9.725.832.848 đồng** (*Bằng chữ: Chín tỷ, bảy trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bốn mươi tám đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn không yêu cầu phản tố, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét;

[4] Về án phí: Căn cứ vào Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 của 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; Công ty cổ phần P1 là bị đơn phải chịu: 117.726.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm mười bảy triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bà L là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí Tòa án, bà L không phải nộp tiền tạm ứng án phí Tòa án theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật;

*Từ những nhận định trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 280; 335; 336; 357; Khoản 5 Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là Nguyên đơn đối với Bị đơn: Công ty cổ phần P1 về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (*Theo các Thư bảo lãnh của Công ty cổ phần P1 đối với 05 Hợp*

đồng hợp tác đầu tư ký giữa: Công ty cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị L và 02 )  
 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa: Công ty cổ phần K1 với bà  
 Nguyễn Thị L) theo các Thư bảo lãnh sau đây của Công ty cổ phần P1:

Số TT	Bên được Bảo lãnh	Số thư bảo lãnh	Số hợp đồng	Ngày ký thư bảo lãnh
1	KSFINANCE	ITLH00112098/BL	ITLH00112098	16/01/2023
2		ITLH00121812/BL	ITLH00121812	16/01/2023
3		ITLH00140267/BL	ITLH00140267	16/01/2023
4		ITLH00143191/BL	ITLH00143191	16/01/2023
5		IHRH00146686/BL	IHRH00146686	16/01/2023
6	KSHOMES PLUS	CSFH00029183/BL	CSFH00029183	16/01/2023
7		Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022	CGRH00035285	16/12/2022

1. Buộc Công ty cổ phần P1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **9.725.832.848 đồng** (Bằng chữ: Chín tỷ, bảy trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bốn mươi tám đồng), trong đó gồm có các khoản tiền sau đây :

1.1. Tổng số tiền đầu tư, lợi nhuận cố định và tiền lãi chậm trả khoản đầu tư tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **8.290.252.245 đồng** (Bằng chữ: Tám tỷ, hai trăm chín mươi triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi lăm đồng) theo 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Nguyễn Thị L sau đây:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận chưa thanh toán (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ Chưa thanh toán (VNĐ)
1	ITLH00112098	16/6/2022	16/6/2023	1,100,000,000	89.383.287	195.589.041	1.384.972.328
2	ITLH00121812	29/6/2022	29/6/2023	1,180,000,000	104.851.890	205.610.959	1.490.462.849
3	ITLH00140267	21/7/2022	21/7/2023	2,200,000,000	195.486.575	370.082.192	2.765.568.767
4	ITLH00143191	25/7/2022	25/7/2023	1,050,000,000	93.300.411	175.479.452	1.318.779.863
5	IHRH00146686	28/7/2022	28/7/2023	1,060,000,000	94.188.986	176.279.452	1.330.468.438
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>6.590.000.000</b>	<b>577.211.149</b>	<b>1.123.041.096</b>	<b>8.290.252.245</b>

1.2. Tổng số tiền bảo đảm, các lợi ích chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả khoản bảo đảm tính đến ngày Tòa án xét xử 27/3/2025 là: **1.435.580.603 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, sáu trăm linh ba đồng) theo 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Nguyễn Thị L sau đây:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Ngày hết hạn Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	Lợi ích khác (VNĐ)	Lãi chậm trả 10%/năm (VNĐ)	Tổng nợ chưa thanh toán (VNĐ)
1	CSFH00029183	31/8/2022	28/2/2023	1,000,000,000	46,613,699	0	107.397.260	1.282.965.753
	Phụ lục CSFH00029183	28/2/2023	28/2/2024		128.954.794	5.454.794		
2	CGRH00035285	19/9/2022	19/12/2022	120,000,000	2,572,932	0	15.221.918	152.614.850
	Phụ lục CGRH00035285	19/12/2022	19/12/2023		14,820,000	0		
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>1.120.000.000</b>	<b>192.961.425</b>	<b>5.454.794</b>	<b>122.619.178</b>	<b>1.435.580.603</b>

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật;*

*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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**2. Về án phí:** Công ty cổ phần P1 là bị đơn phải chịu: 117.726.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười bảy triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

**3. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Q.Nam Từ Liêm;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.Nam Từ Liêm;
- Lưu HS-VP.

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

**Đỗ Thị Lệ Thủy**