

Bản án số: 117/2026/DS-PT

Ngày: 03/02/2026

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
hợp tác kinh doanh và hợp
đồng đặt mua bất động sản*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Phương Dung,

Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn

Bách Thiện Linh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2026/TBTL-TA ngày 09/01/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng đặt mua bất động sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 881/2025/DSST ngày 14/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2026/QĐ-PT ngày 12/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 91 /2026/QĐPT-HPT ngày 23/01 /2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số B ngách D K, phường G, Hà Nội. Nơi ở hiện nay: 1 N, phường G, Hà Nội.

***Bị đơn:**

1. Công ty cổ phần K1.

2. Công ty cổ phần K2.

Cùng địa chỉ trụ sở: Tòa nhà S, số A P, phường T, Hà Nội.

Cùng người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thành L – Tổng giám đốc.

Cùng đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Nghị L1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Cao Thị Ngọc M, bà Cấn Thị Quỳnh A.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T2 (nay là Công ty cổ phần T2).**

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà S, A đường P, phường T, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T (Tổng giám đốc)

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Đình D, bà Phạm Thị L2, bà Ngô Quỳnh A1, bà Nguyễn Thị Kim C.

Do có kháng cáo của Công ty cổ phần T2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2022 tôi và Công ty cổ phần K1 có ký các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:

1. Hợp đồng số ITLH00123573 ngày 01/7/2022, ngày kết thúc 03/7/2023, số tiền đầu tư 250.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm.

2. Hợp đồng số ITLH00114251 ngày 20/6/2022, ngày kết thúc 20/6/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm.

3. Hợp đồng số ITLH00112575 ngày 17/6/2022, ngày kết thúc 19/6/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm

4. Hợp đồng số ITLH00076886 ngày 23/4/2022, ngày kết thúc 24/4/2023, số tiền đầu tư 350.000.000đ, lợi ích cố định: 11%/năm

5. Hợp đồng số IHRH00051920 ngày 22/03/2022, ngày kết thúc 22/3/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định: 11%/năm.

Sau khi ký hợp đồng thì tôi được Công ty phát hành 05 Giấy chứng nhận đầu tư và Công ty cổ phần T2 có phát hành 05 Thư bảo lãnh tương ứng với 05 hợp đồng hợp tác kinh doanh trên.

Công ty có thanh toán cho tôi một phần tiền lợi ích cố định của 5 hợp đồng trên.

Sau khi hết thời hạn đầu tư, Công ty cổ phần K1 không thanh toán cho tôi toàn bộ tiền gốc đầu tư, lợi ích cố định còn lại. Tôi nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty thanh toán nhưng đều không được.

Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công Ty Cổ Phần K1 phải thanh toán cho tôi số tiền gốc, lãi theo 05 hợp đồng và lãi chậm thanh toán theo Điều 357, 468 BLDS: 1.567.798.836đ, trong đó gốc 1.200.000.000đ, lợi ích cố định còn lại: 76.637.448đ, lãi chậm thanh toán tính đến ngày 20/10/2025: 298.164.388đ.

Năm 2022, tôi có ký 01 Hợp đồng đặt mua bất động sản với Công ty cổ phần K3 cụ thể: Hợp đồng số CDRS00047217 ngày 14/10/2022, ngày kết thúc 14/4/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 9.9%/năm. Công ty cổ phần K3 có phát hành Giấy chứng nhận đầu tư và Công ty cổ phần T2 có phát hành Thư bảo lãnh ngày 14/10/2022.

Sau khi hết hạn hợp đồng, Công ty cổ phần K3 không thanh toán cho tôi tiền gốc và lợi ích cố định. Nay tôi đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần K3 thanh toán cho tôi tiền gốc, lợi ích cố định và lãi chậm thanh toán 10%/năm

theo Điều 357, 468 BLDS: 260.338.630đ, trong đó gốc 200.000.000đ, lợi ích cố định 9.872.877đ, lãi chậm thanh toán tính đến 20/10/2025: 50.465.753đ.

Trong trường hợp Công ty cổ phần K1 và Công ty cổ phần K3 không trả thì buộc Công Ty Cổ Phần T2 (nay là Công Ty Cổ Phần T2) phải trả thay cho Công ty cổ phần K1 và Công ty cổ phần K3 theo Thư bảo lãnh đã phát hành.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần K1 trình bày:

Năm 2022, KSF và bà Nguyễn Thị H (là Nguyên đơn trong Vụ án) 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: Bà Nguyễn Thị Hòa đồng Ý góp vốn và KSF đồng ý nhận và quản lý phần vốn góp của bà Nguyễn Thị H để thực hiện hoạt động kinh doanh 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 hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Cụ thể, tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký, bà Nguyễn Thị H được hưởng các lợi ích trên giá trị Khoản đầu tư.

1. Hợp đồng số ITLH00123573 ngày 01/7/2022, ngày kết thúc 03/7/2023, số tiền đầu tư 250.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm.

2. Hợp đồng số ITLH00114251 ngày 20/6/2022, ngày kết thúc 20/6/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm.

3. Hợp đồng số ITLH00112575 ngày 17/6/2022, ngày kết thúc 19/6/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm

4. Hợp đồng số ITLH00076886 ngày 23/4/2022, ngày kết thúc 24/4/2023, số tiền đầu tư 350.000.000đ, lợi ích cố định: 11%/năm

5. Hợp đồng số IHRH00051920 ngày 22/03/2022, ngày kết thúc 22/3/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định: 11%/năm.

Thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên, KSF đã nhận Khoản đầu tư của bà Nguyễn Thị H đã thực hiện các hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký.

Tuy nhiên, trong giai đoạn từ Quý II năm 2023 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 KSF và các Chủ đầu tư dự án bất động sản mà KSF 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 Lợi nhuận cố định theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư, KSF chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Nguyễn Thị H theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, KSF đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Nguyễn Thị H 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 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 S, Sunshine D, S,...

Tuy nhiên đến nay, Nguyên đơn và KSF 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.

KSF kính mong Quý Tòa 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 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 H.

Đại diện bị đơn Công ty K3 trình bày: Năm 2022, KSHomes Plus và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận ký kết hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với các nội dung cơ bản như sau: Mục đích: Bà Nguyễn Thị H chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Nguyễn Thị H có thể đặt mua/thuê bất động sản của dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên tại hợp đồng. Để bảo đảm cho việc (i) thực hiện các cam kết, nghĩa vụ của mình tại hợp đồng và (II) chứng minh năng lực tài chính của bà Nguyễn Thị H khi chủ đầu tư/bên chuyển nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản bà Nguyễn Thị Hòa 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 H không nhận được thông báo về việc ký kết hợp đồng giao dịch với chủ đầu tư/bên chuyển nhượng; hoặc đã nhận được thông báo nhưng không đồng ý giao kết hợp đồng giao dịch với chủ đầu tư, hợp đồng dịch vụ đặt mua sẽ chấm dứt kể từ thời điểm kết thúc thời hạn. Khoản tiền bảo đảm đặt mua cùng toàn bộ lợi ích còn lại mà bà Nguyễn Thị H 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 H vào ngày hợp đồng đặt mua chấm dứt. Thực hiện hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên, KSHomes Plus đã nhận các khoản tiền bảo đảm đặt mua của bà Nguyễn Thị H với số tiền, thời gian cụ thể như sau: Hợp đồng số CDRS00047217 ngày 14/10/2022, ngày kết thúc 14/4/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 9.9%/năm. Tuy nhiên, trong giai đoạn từ Quý I năm 2023 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 K3 và các chủ đầu tư dự án bất động sản mà K3 có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của K3.

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, K3 chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Nguyễn Thị H theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, K3 đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Nguyễn Thị H để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, K3 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:

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.

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 S, Sunshine D,...

Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn và K3 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.

K3 kính mong Quý Tòa tiếp tục tạo điều kiện cho các bên được thương lượng, hòa giải và xử lý vụ việc trên tinh thần thiện chí; chia sẻ và hỗ trợ cho K3 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 và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T2 trình bày:

Công ty xác nhận có phát hành các Thư bảo lãnh gồm: T1 bảo lãnh ngày 01/7/2022, ngày 20/6/2022, ngày 17/6/2022, ngày 23/4/2022, ngày 22/3/2022 và Thư bảo lãnh ngày 14/10/2022. Tuy nhiên trong thời gian các thư bảo lãnh còn hiệu lực thì Công ty không nhận được hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Khoản 3 của Thư bảo lãnh. Đến nay, Thư bảo lãnh đã hết hiệu lực, nghĩa vụ bảo lãnh của Công ty đã chấm dứt, các bên không có văn bản gia hạn thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nên Công ty không có căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các Thư bảo lãnh này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 881/2025/DS-ST ngày 14/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với Công ty cổ phần K1 và Công ty cổ phần K3.

Buộc Công ty cổ phần K1 trả cho bà Nguyễn Thị H khoản tiền đầu tư gốc, các khoản lợi nhuận và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 14/11/2025 của 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh tổng cộng là: 1.511.069.649đ, trong đó, gốc đầu tư 1.200.000.000đ, lợi ích cố định còn lại: 213.179.238đ, lãi chậm thanh toán: 97.890.411đ.

Buộc Công ty cổ phần K3 trả cho bà Nguyễn Thị H khoản tiền đầu tư gốc, các khoản lợi nhuận và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 14/11/2025 của Hợp đồng đặt mua bất động sản là: 250.593.972đ, trong đó gốc 200.000.000đ, lợi ích cố định: 38.867.945đ, lãi chậm thanh toán: 11.726.027đ.

Trường hợp Công ty cổ phần K1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì buộc Công ty cổ phần T2 phải trả thay cho Công ty cổ phần K1 theo các Thư bảo lãnh đã ký gồm: Thư bảo lãnh ngày 01/7/2022, ngày 20/6/2022, ngày 17/6/2022, ngày 23/4/2022, ngày 22/3/2022.

Trường hợp Công ty cổ phần K3 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì buộc Công ty cổ phần T2 phải trả thay cho Công ty cổ phần K3 theo Thư bảo lãnh đã ký ngày 14/10/2022.

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 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T2 kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 881/2025/DSST ngày 14/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T2 xin xét xử vắng mặt

Bị đơn Công ty cổ phần K1 và Công ty cổ phần K3 trình bày:

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 20/11/2025 Công ty cổ phần K1 đã hoàn trả 1 phần khoản đầu tư ban đầu với số tiền là: 120.000.000 đồng, thanh toán theo hợp đồng ITLH00123573 (số tiền 25.000.000), hợp đồng ITLH00114251 (số tiền 20.000.000), hợp đồng ITLH00112575 (số tiền 20.000.000), hợp đồng ITLH00076886 (số tiền 35.000.000), hợp đồng IHRH00051920 (số tiền 20.000.000). Nhưng số tiền này KSF chưa được đối trừ nghĩa vụ do đó khoản đầu tư còn lại của bà Nguyễn Thị H là: 1.080.000.000 đồng. Lợi nhuận cố định còn lại: 213.179.238; lãi chậm thanh toán 97.890.411 đồng. Tổng 1.391.069.649 đồng. Án phí của KSF là 53.732.089 đồng.

Ngày 20/11/2025, K3 đã hoàn trả 1 phần khoản bảo đảm đặt mua với số tiền là: 20.000.000 đồng. Số tiền này chưa được đối trừ KSHomes Plus do đó khoản bảo đảm đặt mua còn lại của bà Nguyễn Thị H là 180.000.000 đồng. Lợi nhuận cố định còn lại: 38.867.945; lãi chậm thanh toán 11.726.027. Tổng 230.593.972 đồng. Án phí của KSHomes là 11.529.698 đồng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T2 đề nghị HĐXX xem xét theo quy định.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H xác nhận đã được thanh toán số tiền như bị đơn Công ty cổ phần K1 và Công ty cổ phần K3 nêu.

HĐXX công bố lời khai của đương sự vắng mặt.

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 Viện kiểm sát 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 881/2025/DSST ngày 14/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hà Nội về số tiền nợ gốc và án phí.

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 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T2 nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Xét 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh cụ thể:

1. Hợp đồng số ITLH00123573 ngày 01/7/2022, ngày kết thúc 03/7/2023, số tiền đầu tư 250.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm.

2. Hợp đồng số ITLH00114251 ngày 20/6/2022, ngày kết thúc 20/6/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm.

3. Hợp đồng số ITLH00112575 ngày 17/6/2022, ngày kết thúc 19/6/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 10.4%/năm

4. Hợp đồng số ITLH00076886 ngày 23/4/2022, ngày kết thúc 24/4/2023, số tiền đầu tư 350.000.000đ, lợi ích cố định: 11%/năm

5. Hợp đồng số IHRH00051920 ngày 22/03/2022, ngày kết thúc 22/3/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định: 11%/năm.

Công ty K4 có phát hành 05 Giấy chứng nhận kinh doanh tương ứng với 05 Hợp đồng trên. Phía Công ty cổ phần T2 có phát hành 05 Thư bảo lãnh ngày 01/7/2022, ngày 20/6/2022, ngày 17/6/2022, ngày 23/4/2022 và ngày 22/3/2022.

Sau khi hết thời hạn hợp đồng các bên tiếp tục ký Phụ lục gia hạn lần 1 và lần 2 đối với 4 Hợp đồng hợp tác kinh doanh: Hợp đồng số ITLH00123573; Hợp đồng số ITLH00114251; Hợp đồng số ITLH00112575; Hợp đồng số ITLH00076886.

Quá trình thực hiện 05 hợp đồng trên phía bị đơn có thanh toán một phần tiền lợi ích cố định cho nguyên đơn là 45.404.274đ. Cụ thể:

Ngày 22/6/2022 thanh toán 5.267.945đ; Ngày 25/7/2022 thanh toán 9.319.110đ; Ngày 19/9/2022 thanh toán 5.088.876đ; Ngày 20/9/2022 thanh toán 4.980.603đ; Ngày 22/9/2022 thanh toán 5.267.945đ; Ngày 03/10/2022 thanh toán 6.361.096đ; Ngày 24/10/2022 thanh toán 9.118.699đ.

Ngoài ra bà H và Công ty Cổ phần K3 có ký 01 Hợp đồng đặt mua bất động sản: Hợp đồng số CDRS00047217 ngày 14/10/2022, ngày kết thúc 14/4/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 9.9%/năm. Công ty K4 có phát hành 01 Giấy chứng nhận đầu tư và Công ty cổ phần T2 có phát hành 01 Thư bảo lãnh ngày 14/10/2022.

Như vậy, 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh và 01 Hợp đồng đặt mua bất động sản phụ lục hợp đồng, Phụ lục gia hạn hợp đồng kèm theo đều được kí kết bởi người có thẩm quyền kí kết, nội dung và hình thức của các thỏa thuận đúng quy định của pháp luật, trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự.

Đối chiếu với nội dung của các Hợp đồng hợp tác kinh doanh và Hợp đồng đặt mua bất động sản thấy: Hết thời hạn đầu tư Bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong các Hợp đồng, Phụ lục gia hạn đã kí kết giữa hai bên, vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc, các lợi ích của các Hợp đồng đã kí và lãi chậm thanh toán với mức lãi 10%/năm theo Điều 357, 468 BLDS là có căn cứ.

Buộc Công ty cổ phần K1 thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc đầu tư, tiền lợi nhuận cố định và lãi chậm thanh toán của 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh là: 1.511.069.649đ, trong đó, gốc đầu tư 1.200.000.000đ, lợi ích cố định

còn lại: 213.179.238đ, lãi chậm thanh toán tính đến ngày 14/11/2025: 97.890.411đ. Cụ thể:

- Hợp đồng số ITLH00123573 ngày 01/7/2022, ngày kết thúc 03/7/2023, số tiền đầu tư 250.000.000 đ, lợi ích cố định 10.4%/năm. Tổng số tiền: 312.032.636đ, trong đó: gốc 250.000.000đ, lợi ích cố định: 52.854.554đ, lãi chậm thanh toán tính đến 14/11/2025: 9.178.082đ.

- Hợp đồng số ITLH00114251 ngày 20/6/2022, ngày kết thúc 20/6/2023, số tiền đầu tư 200.000.000 đ, lợi ích cố định 10.4%/năm. Tổng số tiền: 250.074.192đ, trong đó: gốc 200.000.000đ, lợi ích cố định: 42.019.397đ, lãi chậm thanh toán tính đến 14/11/2025: 8.054.795đ.

- Hợp đồng số ITLH00112575 ngày 17/6/2022, ngày kết thúc 19/6/2023, số tiền đầu tư 200.000.000 đ, lợi ích cố định 10.4%/năm. Tổng số tiền: 250.136.658đ, trong đó: gốc 200.000.000đ, lợi ích cố định: 42.027.069đ, lãi chậm thanh toán tính đến 14/11/2025: 8.109.589đ.

- Hợp đồng số ITLH00076886 ngày 23/4/2022, ngày kết thúc 24/4/2023, số tiền đầu tư 350.000.000đ, lợi ích cố định: 11%/năm. Tổng số tiền: 435.475.752đ, trong đó: gốc 350.000.000đ, lợi ích cố định: 65.914.108đ, lãi chậm thanh toán tính đến 14/11/2025: 19.561.644đ.

- Hợp đồng số IHRH00051920 ngày 22/03/2022, ngày kết thúc 22/3/2023, số tiền đầu tư 200.000.000 đ, lợi ích cố định: 11%/năm. Tổng số tiền: 263.350.411đ, trong đó: gốc 200.000.000đ, lợi ích cố định 10.364.110đ, lãi chậm thanh toán tính đến 14/11/2025: 52.986.301đ.

Đối với Hợp đồng đặt mua bất động sản số CDRS00047217 ngày 14/10/2022, ngày kết thúc 14/4/2023, số tiền đầu tư 200.000.000đ, lợi ích cố định 9.9%/năm buộc Công ty cổ phần K3 thanh toán cho nguyên đơn: 250.593.972đ, trong đó gốc 200.000.000đ, lợi ích cố định: 38.867.945đ, lãi chậm thanh toán tính đến 14/11/2025: 11.726.027đ.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xác nhận bị đơn Công ty Cổ phần K1 đã thanh toán số tiền 120.000.000 đồng nên đối trừ nghĩa vụ cho bị đơn. Theo đó bị đơn Công ty Cổ phần K1 phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc đầu tư 1.080.000.000 đồng; lợi nhuận cố định còn lại: 213.179.238; lãi chậm thanh toán 97.890.411 đồng. Tổng là 1.391.069.649 đồng.

Ngày 20/11/2025, K3 đã hoàn trả 1 phần khoản bảo đảm đặt mua cho bà H với số tiền là: 20.000.000 đồng nên đối trừ nghĩa vụ cho KSHomes Plus do đó khoản bảo đảm đặt mua còn lại của bà Nguyễn Thị H là 180.000.000 đồng. Lợi nhuận cố định còn lại: 38.867.945; lãi chậm thanh toán 11.726.027. Tổng 230.593.972 đồng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần T2 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K3 theo các Thư bảo lãnh gồm: Thư bảo lãnh ngày 01/7/2022, ngày 20/6/2022, ngày 17/6/2022, ngày 23/4/2022, ngày 22/3/2022 và ngày 14/10/2022 của Công ty CP T2. Đại diện Công ty T2 cũng thừa nhận có phát hành các thư bảo lãnh này. Về phạm vi bảo lãnh: Phía Công ty T2 phát hành 06 Thư bảo lãnh thể hiện Công ty đã tự nguyện xác lập nghĩa vụ bảo lãnh theo phạm vi bảo lãnh là bảo lãnh cho các nghĩa vụ thanh toán của bên được bảo lãnh cho bên nhận bảo lãnh phát sinh từ 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh và 01

Hợp đồng đặt mua bất động sản đã ký với khách hàng. Về điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh: Quá trình giải quyết bị đơn xác nhận có ký với nguyên đơn 05 Hợp đồng hợp tác và 01 hợp đồng đặt mua bất động sản nêu trên và quá thời hạn đầu tư bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình đối với khách hàng, vì vậy đây là căn cứ phát sinh trách nhiệm bảo lãnh của người bảo lãnh đối với bên được bảo lãnh. Về hiệu lực của 06 Thư bảo lãnh: Thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày hiệu lực của Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hợp đồng đặt mua bất động sản hết hiệu lực khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh thực hiện. Như vậy, 06 Thư bảo lãnh đã phát hành đều có hiệu lực, HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần T2 (nay là Công ty cổ phần T2) thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các Thư bảo lãnh trên đối với khoản tiền phát sinh từ 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh và 01 Hợp đồng đặt mua bất động sản đã ký trong trường hợp Công ty cổ phần K1 và Công ty cổ phần K3 không thanh toán cho nguyên đơn.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T2.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, Công ty cổ phần T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần K1 phải chịu 53.732.089 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
Công ty cổ phần K3 phải chịu 11.529.698 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 881/2025/DSST ngày 14/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 280, 335, 357, 513, 466; 468 Bộ luật dân sự 2015;
- Khoản 2 Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với Công ty cổ phần K1 và Công ty cổ phần K3.

Buộc Công ty cổ phần K1 trả cho bà Nguyễn Thị H khoản tiền đầu tư gốc, các khoản lợi nhuận và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 14/11/2025 của 05 Hợp đồng hợp tác kinh doanh tổng cộng là: 1.511.069.649đ, trong đó, gốc đầu tư 1.200.000.000đ, lợi ích cố định còn lại: 213.179.238đ, lãi chậm thanh toán: 97.890.411đ.

Xác nhận, ngày 20/11/2025 Công ty cổ phần K1 đã hoàn trả 1 phần khoản đầu tư ban đầu với số tiền là: 120.000.000 đồng. Thanh toán theo hợp đồng ITLH00123573 (số tiền 25,000,000), hợp đồng ITLH00114251 (số tiền 20,000,000), hợp đồng ITLH00112575 (số tiền 20,000,000), hợp đồng ITLH00076886 (số tiền 35,000,000), hợp đồng IHRH00051920 (số tiền

20,000,000). Số tiền Công ty cổ phần K1 còn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H khoản gốc đầu tư là: 1.080.000.000 đồng; lợi nhuận cố định còn lại: 213.179.238; lãi chậm thanh toán 97.890.411 đồng. Tổng là 1.391.069.649 đồng.

Buộc Công ty cổ phần K3 trả cho bà Nguyễn Thị H khoản tiền đầu tư gốc, các khoản lợi nhuận và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 14/11/2025 của Hợp đồng đặt mua bất động sản là: 250.593.972đ, trong đó gốc 200.000.000đ, lợi ích cố định: 38.867.945đ, lãi chậm thanh toán: 11.726.027đ.

Xác nhận ngày 20/11/2025, K3 đã hoàn trả 1 phần khoản bảo đảm đặt mua cho bà H với số tiền là: 20.000.000 đồng. Số tiền Công ty cổ phần K3 còn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H khoản tiền đầu tư gốc là 180.000.000 đồng. Lợi ích cố định còn lại: 38.867.945; lãi chậm thanh toán 11.726.027. Tổng là 230.593.972 đồng.

Trường hợp Công ty cổ phần K1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì buộc Công ty cổ phần T2 phải trả thay cho Công ty cổ phần K1 theo các Thư bảo lãnh đã ký gồm: Thư bảo lãnh ngày 01/7/2022, ngày 20/6/2022, ngày 17/6/2022, ngày 23/4/2022, ngày 22/3/2022.

Trường hợp Công ty cổ phần K3 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì buộc Công ty cổ phần T2 phải trả thay cho Công ty cổ phần K3 theo Thư bảo lãnh đã ký ngày 14/10/2022.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng dự phí đã nộp tại Biên lai thu số 0017850 ngày 27/11/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Về án phí: Công ty Cổ phần K1 phải chịu 53.732.089 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Công ty cổ phần K3 phải chịu 11.529.698 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán thì còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp Bản án, quyết định này 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.

Nơi nhận:

- Trần Thị Liên Anh**

11

