TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:272/2026/DS-PT
Ngày: 07/04/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh

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: **Ông Trương Chí Anh**;
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh
Ông Chu Tuấn Anh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Mạnh Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2025/TLPT–DS ngày 25 tháng 2 năm 2026 về việc: *Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1053/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 198/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 227/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965;** Căn cước công dân số 011165000779; Địa chỉ: Bản T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (Nay là: Bản trung tâm xã N, tỉnh Điện Biên); Vắng mặt;

Bị đơn: **Công ty cổ phần Đ2;** Địa chỉ: Tầng G, Tòa nhà S, Số A P, phường T, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thành L - Chức vụ: Tổng giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Cao Thị Ngọc M, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Vũ Nghị L1 và bà Cấn Thị Quỳnh A (Theo Giấy uỷ quyền số 137/2025/GUQ-KSFNINCE ngày 15/10/2025); Bà M có mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty cổ phần T3 (Nay là: Công ty cổ phần T3)**; Địa chỉ: Tầng I, Tòa nhà S,A P, Phường T, thành phố Hà Nội;Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T; Chức vụ: Tổng giám

đốc;Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Đình D, bà Phạm Thị L2, bà Ngô Quỳnh A1 và bà Nguyễn Thị Kim C1 (Theo Văn bản uỷ quyền số 209/2025/UQ-SSGD ngày 16/10/2025); Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do Người kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần Đ2 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T3

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày*:**

Vào khoảng tháng 11 năm 2021, bà gặp và được nhân viên tư vấn của Công ty cổ phần Đ2 tên Nguyễn Thị Tố U giới thiệu một số hình thức gửi tiền tiết kiệm của Công ty trong đó có hình thức mua trái phiếu. Tại thời điểm tư vấn gửi tiết kiệm, bà được nhân viên Nguyễn Thị Tố U mời đến trụ sở của Ngân hàng K tại tầng A, tòa nhà S P và giới thiệu K1 là ngân hàng số 4.0 giúp khách hàng gửi và rút tiền linh hoạt, có thể rút một phần hoặc tất toán toàn bộ số tiền gửi bất cứ khi nào cần. Ngân hàng thuộc Tập đoàn T3 - tập đoàn Đ3 ngành nghề, ông Đỗ Anh T1 – Chủ tịch HĐQT Tập đoàn T3 giữ chức vụ Phó tổng giám đốc Ngân hàng. Khi ký kết các hợp đồng, do tuổi cao, bà không biết về công nghệ thông tin nên nhân viên Nguyễn Thị Tố U đến tận nơi ở trực tiếp cầm điện thoại của bà thực hiện tải A2 KSFinance, rồi hướng dẫn bà các thao tác để nạp tiền, rút tiền. Số tiền bà chuyển khoản đều thông qua số tài khoản được mở tại Ngân hàng TMCP K2. Để bà tin tưởng, các hợp đồng đã ký với Công ty Đ2 sẽ được tập đoàn T3 đứng ra ký "Thư bảo lãnh" cam kết thanh toán các nghĩa vụ của Công ty con (trong đó bao gồm cả tiền gốc các khoản gửi, chi trả lợi nhuận và bồi thường thiệt hại). Nhận thấy Tập đoàn T3 là một tập đoàn lớn, đa ngành, đã khẳng định vị thế trong nhiều lĩnh vực như: Bất động sản, công nghệ, xây dựng, tài chính... đứng ra bảo lãnh nên bà đã rất tin tưởng và gửi tiền tiết kiệm theo lời mời chào của nhân viên Nguyễn Thị Tố U. Bà đã ký tổng cộng 03 Hợp đồng với tổng số tiền 2.030.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng), cụ thể: Bà ký với Công ty cổ phần K3 02 hợp đồng trái phiếu do Công ty Cổ phần T3 (Nay là: Công ty Cổ phần T3) tổ chức phát hành:

Hợp đồng thứ nhất: Mã giao dịch: 00618/B-P-NOTE.SAMCH2126004-KSS; Mã trái phiếu: SAMCH2126004; Ngày xác nhận giao dịch: 26/11/2021; Số tiền đầu tư: 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng); Thời hạn đầu tư: 12 tháng; Lãi suất: 9,8%/năm; Ngày kết thúc: 28/11/2022;

Hợp đồng thứ 2: Mã giao dịch: 01001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS; Mã Trái phiếu: NBCCH2124003; Ngày xác nhận giao dịch: 08/02/2022; Số tiền

đầu tư: 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng); Thời hạn đầu tư: 12 tháng; Lãi suất: 10%/năm; Ngày kết thúc: 08/02/2023;

Tuy nhiên khi chưa hết hạn của 02 hợp đồng trên thì bà biết một số công ty, doanh nghiệp bị cơ quan điều tra bắt tạm giam vì có những sai phạm trong việc huy động vốn như vụ Tân Hoàng M1, Trịnh Văn Q FLC v.v... nên bà thấy bất an, lo lắng với việc đã ký hợp đồng đầu tư trái phiếu với Công ty cổ phần K3, bà đã chia sẻ những lo lắng với nhân viên Nguyễn Thị Tố U và được tư Công ty cổ phần Đ2 nói với tôi rằng: "tất cả đến 90-95% các công ty, các doanh nghiệp phát hành trái phiếu đều có những sai phạm chỉ là sai phạm ít hay nhiều thôi. Bên cháu mới có ra sản phẩm gửi tiền siêu linh hoạt với rất nhiều hạn mức về thời gian: 7 ngày, 14 ngày, 01 tháng... khách hàng có thể gửi và rút tiền linh hoạt qua app của công ty, có thể rút một phần hoặc tất toán toàn bộ số tiền gửi bất cứ khi nào cần. Vậy cô có thể chuyển đổi từ hợp đồng trái phiếu sang gửi tiết kiệm siêu linh hoạt và cháu hỗ trợ, hướng dẫn cô thực hiện chuyển đổi và tôi đã nghe theo lời của nhân viên tư vấn và ký chuyển đổi 02 hợp đồng trái phiếu trên thành 02 hợp đồng gửi tiền tiết kiệm siêu linh hoạt với cái tên Đ mua bất động sản với Công ty cổ phần Đ2, đó chính là hợp đồng số 02 và 03 dưới đây.

Hợp đồng số 01: Tên hợp đồng: HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH; Mã giao dịch: ITLH00157596; Ngày xác nhận giao dịch: 29/07/2022; Dự án S; Số tiền đầu tư: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng); Thời hạn đầu tư: 12 tháng; Lãi suất: 10,5%/năm; Ngày kết thúc: 31/07/2023; Đã trả lãi kì đầu vào ngày 29/10/2022, số tiền là 35.964.657 đồng;

Hợp đồng số 02: Tên hợp đồng: HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐẶT MUA BẤT ĐỘNG SẢN; Mã giao dịch: 100618/B-P-NOTE.SAMCH2126004-KSS; Ngày xác nhận giao dịch: 02/11/2022; Dự án Sunshine C; Số tiền đầu tư: 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng); Thời hạn đầu tư: 26 ngày; Lãi suất: 10%/năm; Ngày kết thúc: 28/11/2022;

Hợp đồng số 03: Tên hợp đồng: HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐẶT MUA BẤT ĐỘNG SẢN; Mã giao dịch: 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS; Ngày xác nhận giao dịch: 07/11/2022; Dự án: "Khu V - H - huyện P, Hà Nội (tên thương mại: Sunshine Heritage Ha N); Số tiền đầu tư: 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng); Thời hạn đầu tư: 93 ngày; Lãi suất: 10,2%/năm; Ngày kết thúc: 08/02/2023.

Tất cả các lần giao dịch gửi tiền tôi đều được nhân viên của Công ty T4 hướng dẫn tôi thực hiện qua ứng dụng app KSFINANCE trên điện thoại.

Tuy nhiên, kể từ khi đáo hạn hợp đồng thứ nhất là ngày 28/11/2022 rồi tiếp theo là 2 hợp đồng còn lại đến kì trả lãi và toàn bộ tiền gốc nhưng phía Công ty

không trả cho tôi một đồng nào và Công ty Đ2 đã tự ý khóa chức năng rút tiền trên app KSFinance của khách hàng mà không thông báo và không được sự đồng ý của khách hàng, bà không thể rút vốn gốc và lợi nhuận. Kể từ đó đến nay, đã gần 3 năm bà nhiều lần liên hệ với nhân viên chăm sóc khách hàng, gửi email, thư yêu cầu Công ty trả tiền theo đúng hợp đồng và thư bảo lãnh đã ký nhưng phía Công ty Đ2 và tập đoàn T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán mà chỉ gửi các thông báo ký gia hạn.

Nay bà khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết:

1. Buộc Công Ty Cổ Phần Đ2 hoàn trả cho bà tổng số tiền của 03 hợp đồng tính đến ngày 26/11/2025 là 2.458.712.698 đồng. Trong đó: Số tiền gốc: 1.862.000.000 đồng; Số tiền lợi ích: 114.986.699 đồng; Số tiền lãi quá hạn theo lãi suất lợi nhuận quá hạn 10%/năm (căn cứ khoản 2 Điều 357 và Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015) là: 481.725.999 đồng. Cụ thể:

Hợp đồng số 01: HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH; Mã giao dịch: ITLH00157596; Tiền nợ gốc: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng); Ngày 20/11/2025 bà đã được thanh toán là 140.000.000 đồng vào nên số nợ gốc còn phải thanh toán là: 1.260.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng);

- Số tiền lợi ích từ ngày 29/07/2022 đến 31/07/2023 là 367 ngày; thoả thuận trong hợp đồng 10,5%/năm. Bà đã được thanh toán khoản lợi ích với số tiền là 35.964.657 đồng từ 29/07/2022 đến 29/10/2022. Do đó bà yêu cầu tính số tiền lợi ích từ ngày 30/10/2022 đến 31/07/2023 là: 104.450.548 đồng;

- Số tiền lãi quá hạn tính từ ngày: 01/08/2023 tạm tính đến 20/11/2025 là 843 ngày, lãi suất 10%/năm dựa trên số tiền nợ gốc 1.400.000.000 đồng số tiền là: 307.175.342 đồng; Số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 21/11/2025 đến 26/11/2025 là 6 ngày, lãi suất 10%/năm dựa trên số tiền nợ gốc là 1.260.000.000 đồng: 1.967.671 đồng. Tổng số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 01/08/2023 đến 26/11/2025 là 849 ngày, lãi suất 10%/năm là 309.143.013 đồng.

Hợp đồng số 02: HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐẶT MUA BẤT ĐỘNG SẢN; Mã giao dịch: 100618/B-P-NOTE.SAMCH2126004-KSS; Số tiền gốc: 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Bà đã được thanh toán số tiền nợ gốc là 28.000.000 đồng vào ngày 20/11/2025 nên tiền nợ gốc còn phải thanh toán là 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng);

- Số tiền lợi ích tính từ ngày 02/11/2022 đến 27/11/2022 là 26 ngày; thoả thuận trong hợp đồng là 10%/năm là 1.994.521 đồng.

- Số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 28/11/2022 tạm tính đến 20/11/2025 là 1089 ngày, lãi suất 10%/năm dựa trên số tiền nợ gốc 280.000.000 đồng là 79.362.740 đồng; Số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 21/11/2025 đến 26/11/2025 là 06 ngày, lãi suất 10%/năm dựa trên số tiền nợ gốc là 252.000.000 đồng là 393.534.000 đồng. Tổng số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 28/11/2022 đến 26/11/2025 là 1.095 ngày, lãi suất 10%/năm là 79.756.274 đồng;

Hợp đồng số 03: HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐẶT MUA BẤT ĐỘNG SẢN; Mã giao dịch: 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS; Số tiền gốc: 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng); Số tiền lợi ích từ ngày 07/11/2022 đến 08/02/2023 là 94 ngày thoả thuận trong hợp đồng là 10,2%/năm là 8.641.356 đồng;

- Số tiền quá hạn tính từ ngày: 09/02/2023 tạm tính đến 26/11/2025 là 1.022 ngày lãi suất 10%/năm là 93.100.000 đồng;

2. Buộc Công Ty Cổ Phần Đ2 phải tiếp tục trả lãi chậm thanh toán cho tới khi hoàn thành việc trả nợ.

3. Trường hợp Công Ty Cổ Phần Đ2 không trả hoặc không trả đủ thì đề nghị Tòa án buộc Công Ty Cổ Phần T3 (nay là Công Ty Cổ Phần T3) phải trả thay Công Ty Cổ Phần Đ2 theo Thư bảo lãnh đã phát hành.

Tại bản tự khai và trong các lời khai khác tại toà án, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là Công ty cổ phần Đ2 trình bày:

Năm 2022, KSFinance và bà Nguyễn Thị C có thỏa thuận ký kết các hợp đồng sau:

1. KSFinance và bà Nguyễn Thị C có thỏa thuận ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số ITLH0015596 ngày 29/07/2022, với các nội dung cơ bản như sau:

Mục đích hợp tác kinh doanh: bà Nguyễn Thị C đồng ý góp vốn và KSFinance đồng ý nhận và quản lý phần vốn góp của bà Nguyễn Thị C để thực hiện hoạt động kinh doanh sản phẩm tại 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 hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký. Tại hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký, bà Nguyễn Thị C được hưởng lợi nhuận cố định tính trên giá trị Khoản Đầu Tư trong thời hạn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên, KSFinance đã nhận Khoản Đầu Tư nêu trên của bà Nguyễn Thị C và thực hiện các hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký. Giá trị Khoản Đầu Tư, tỷ lệ lợi nhuận cố định và thời hạn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng đã ký cụ thể như sau:

TT	Số hợp đồng	Ngày xác lập giao dịch	Ngày kết thúc hợp đồng	Giá trị Khoản Đầu Tư ban đầu *(VND)*	Tỷ lệ Lợi Nhuận Cố Định trong hợp đồng *(%/năm)*	Giá trị Khoản Đầu Tư còn lại *(VND)*
	ITLH00157596	29/07/2022	31/07/2023	1.400.000.000	10,5	1.400.000.000

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 20/11/2025 KSFinance đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị C một phần tiền gốc đầu tư là 140.000.000 đồng và một phần lợi nhuận cố định của hợp đồng này, tương đương 35.964.657 đồng.

2. KSFinance và bà Nguyễn Thị C có thỏa thuận ký kết Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số I00618/B-P-NOTE.SAMCH2126004-KSS ngày 02/11/2022, với nội dung cơ bản như sau:

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

Để bảo đảm cho việc *(i)* thực hiện các cam kết, nghĩa vụ của mình tại hợp đồng và *(I)* chứng minh năng lực tài chính của bà Nguyễn Thị C khi Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng bất động sản thông báo ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản, bà Nguyễn Thị C chuyển cho KSFinance một khoản tiền gọi là Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua.

Trường hợp kết thúc thời hạn đặt mua mà bà Nguyễn Thị C không nhận được thông báo về việc ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng; hoặc bà Nguyễn Thị C 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 Tiền Bảo Đl Đặt Mua cùng toàn bộ lợi ích còn lại mà bà Nguyễn Thị C được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản sẽ được KSFinance hoàn lại cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 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, KSFinance đã nhận các Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua nêu trên của bà Nguyễn Thị C và thực hiện các hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại các hợp đồng đã

ký. Giá trị Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua, thời hạn đặt mua, tỷ lệ lợi ích trong các hợp đồng giữa KSFinance và bà Nguyễn Thị C cụ thể như sau:

TT	Số hợp đồng	Ngày xác lập giao dịch	Ngày kết thúc hợp đồng	Giá trị Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua ban đầu *(VND)*	Tỷ lệ Lợi Ích Cố Định trong hợp đồng *(%/năm)*	Giá trị Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua còn lại *(VND)*
	I00618/B-P-NOTE.SAMCH 2126004-KSS	02/11/2022	28/11/2022	280.000.000	10	280.000.000

Ngày 20/11/2025 KSFinance đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị C một phần tiền gốc đầu tư là 28.000.000 đồng.

3. KSFinance và bà Nguyễn Thị C có thỏa thuận ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số I01001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022, với nội dung cơ bản như sau:

Mục đích hợp tác đầu tư: bà Nguyễn Thị C đề xuất góp vốn và KSFinance đồng ý nhận vốn đầu tư của bà Nguyễn Thị C để đưa vào kinh doanh theo một hoặc nhiều mục đích để tạo lợi nhuận như: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, các hạng mục hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc, công trình công cộng, dịch vụ và các công trình khác của dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Đầu tư vào các hoạt động kinh doanh phân phối các sản phẩm bất động sản tại dự án; Đầu tư vào việc khai thác kinh doanh bất động sản khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật và Các mục đích đầu tư kinh doanh khác không trái với quy định pháp luật nhằm hướng tới phân chia lợi nhuận, kết quả đạt được theo thoả thuận tại hợp đồng đã ký phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan. Tại hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký, bà Nguyễn Thị C được hưởng lợi nhuận cố định tính trên giá trị Khoản đầu tư trong thời hạn hợp tác theo hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên, KSFinance đã nhận Khoản Đầu Tư của bà Nguyễn Thị C và đưa vào thực hiện các hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký. Giá trị khoản đầu tư, tỷ lệ lợi nhuận cố định và thời hạn hợp tác đầu tư theo hợp đồng đã ký cụ thể như sau:

TT	Số hợp đồng	Ngày xác lập giao dịch	Ngày kết thúc hợp đồng	Giá trị Khoản Đầu Tư ban đầu *(VND)*	Tỷ lệ Lợi Nhuận Cố Định	Giá trị Khoản Đầu Tư còn lại *(VND)*

					trong hợp đồng *(%/năm)*	
	I01001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS	07/11/2022	08/02/2023	350.000.000	10,2	350.000.000

Hợp đồng hợp tác đầu tư số I01001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 đã được hai bên giao kết qua hình thức ký trực tiếp bằng văn bản có chữ ký của bà Nguyễn Thị C và chữ ký của bà Nguyễn Thị Lan H1 - người đại diện theo ủy quyền của KSFinance, có đóng dấu của KSFinance.

Đồng thời, trên Ứng dụng KSFinance cũng có hiển thị bản hợp đồng online để ghi nhận giao dịch này của các bên. Tuy nhiên, do lỗi hệ thống trong quá trình cập nhật nên Ứng dụng KSFinance đã hiển thị sai biểu mẫu hợp đồng đối với Hợp đồng số I01001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 thành mẫu Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản *(như văn bản Hợp đồng và các phụ lục kèm theo hợp đồng được thể hiện tại trang số 22, 23, 24, 25, 26, 27 của Vi bằng số 1262.2025/VB-TPLHN ngày 18/08/2025 lập tại Văn phòng T5 mà bà Nguyễn Thị C đã cung cấp kèm theo Đơn khởi kiện)*. Công ty cung cấp bản sao Hợp đồng hợp tác đầu tư số I01001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ký ngày 07/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị C và KSFinance để Tòa án xem xét.

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 K4 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 còn lại của các Khoản Đầu Tư, Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua và giá trị còn lại của các khoản lợi nhuận/lợi ích cố định của các hợp đồng trên, KSFinance chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Nguyễn Thị C theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, KSFinance đã nhiều lần trao đổi với bà Nguyễn Thị C 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, Công ty đã đề xuất nhà đầu tư cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau:

Gia hạn thời gian thực hiện các hợp đồng thêm 12 - 24 tháng để KSFinance có thể thu xếp nguồn tiền hợp lý để chi trả, đồng thời khách hàng sẽ được nhận thêm một khoản lợi nhuận/lợi ích bổ sung theo thỏa thuận của các bên.

Chuyển đổi giá trị các Khoản Đầu Tư, Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua sang thành khoản thanh toán 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 S, Sunshine D, S, …

Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn 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.

Đối với các yêu cầu của Nguyên đơn về số tiền gốc và tiền lãi lợi ích của ba hợp đồng bị đơn nhất trí không có ý kiến. Riêng về khoản lãi chậm trả 10% tính từ sau ngày đáo hạn của hợp đồng đến khi bị đơn thực tế thanh toán xong mà Nguyên đơn yêu cầu. Khoản này các bên chưa thoả thuận trong hợp đồng, đề nghị toà xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty T3(Tên cũ: Công ty Cổ phần T3) trình bày:

Công ty T3 (nay là Công Ty Cổ Phần T3) xác nhận có phát hành 04 Thư bảo lãnh sau:

STT	Thư bảo lãnh	Ngày hết hạn Hợp đồng	Thời hạn bảo lãnh
1.	Thư bảo lãnh ngày 23/12/2022 (Hợp đồng ITLH00157596 ngày 23/12/2022)	31/7/2023	Không thời hạn
2.	Thư bảo lãnh ngày 07/11/2022 (Hợp đồng I01001/B-P-NOTE_NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022)	08/02/2023	30/3/2023
3.	Thư bảo lãnh ngày 02/11/2022 (Hợp đồng I00618/B-P-NOTE.SAMCH2126004-KSS ngày	28/11/2022	17/01/2023

	02/11/2022)		
4	Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 (Hợp đồng I01001/B-P-NOTE_NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 và Hợp đồng I00618/B-P-NOTE.SAMCH2126004-KSS ngày 02/11/2022)		Không thời hạn

Công ty sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi khách hàng cung cấp được hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là bản gốc thư bảo lãnh và bản sao hợp đồng. Tại thời điểm này công ty xác nhận chưa nhận được hồ sơ hợp lệ từ phía khách hàng. Vì vậy, Công ty T6 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với các thư bảo lãnh mà nguyên đơn đang yêu cầu Công ty phải thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1053/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội đã xử và quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; khoản 4 Điều 91, Điều 147, 271, 273 của BLTTDS; Các Điều 280, 335, 357, 513, 466; 468 của BLDS; 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với Công ty cổ phần Đ2.

2. Buộc Công ty cổ phần Đ2 trả cho bà Nguyễn Thị C khoản tiền đầu tư gốc, các khoản lợi nhuận và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 30/12/2025 của 01 Hợp đồng hợp tác kinh doanh và 02 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản tổng cộng là: 2.513.717.840 đồng *(Hai tỷ năm trăm mười ba triệu bảy trăm mười bảy nghìn tám trăm bốn mươi đồng).* Trong đó, tiền đầu tư ban đầu 1.862.000.000 đồng *(Một tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu đồng)*, tiền lợi ích cố định sau thuế còn lại: 115.541.233 đồng *(Một trăm mười lăm triệu năm trăm bốn mươi mốt nghìn hai trăm ba mươi ba đồng)*, tiền lợi ích tăng thêm cuối kỳ: 11.540.992 đồng *(Mười một năm trăm bốn mươi nghìn chín trăm chín mươi hai đồng)*, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 30/12/2025: 524.635.614đ *(Năm trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng)*. Cụ thể:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số ITLH00157596 ngày 29/07/2022 tổng số tiền là: 1.712.299.534 đồng *(Một tỷ bảy trăm mười hai triệu hai trăm chín mươi chín nghìn năm trăm ba mươi tư đồng)*. Trong đó: tiền đầu tư ban đầu 1.260.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng)*, tiền lợi ích cố định sau thuế còn lại: 104.450.548 đồng *(Một trăm linh bốn triệu bốn trăm năm mươi nghìn năm trăm bốn mươi tám đồng)*, tiền lợi ích tăng thêm cuối kỳ: 10.698.301 đồng *(Mười triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn ba trăm linh một đồng)*, tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 30/12/2025: 337.150.685 đồng *(Ba trăm ba mươi bảy triệu một trăm năm mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng)*.

- Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số 100618/B-P-NOTE.SAMCH2126004-KSS ngày 02/11/2022 tổng số tiền là: 340.219.178 đồng *(Ba trăm bốn mươi triệu hai trăm mười chín nghìn một trăm bảy mươi tám đồng)*. Trong đó: tiền đầu tư ban đầu 252.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi hai triệu đồng)*, tiền lợi ích cố định: 1.994.521 đồng *(Một triệu chín trăm chín mươi tư nghìn năm trăm hai mươi mốt đồng)*, tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 30/12/2025: 86.224.656 đồng *(T2 mươi sáu triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng)*.

- Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 tổng số tiền là: 461.199.128 đồng *(Bốn trăm sáu mươi mốt triệu một trăm chín mươi chín nghìn một trăm hai mươi tám đồng)*. Trong đó: tiền đầu tư ban đầu là 350.000.000 đồng *(Ba trăm năm mươi triệu đồng)*, tiền lợi ích cố định: 9.096.164 đồng *(Chín triệu không trăm chín mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi tư đồng)*, tiền lợi ích tăng thêm cuối kỳ: 842.691 đồng, tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 30/12/2025: 101.260.273 đồng *(Một trăm linh một triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba đồng)*.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với phần lợi ích cố định, lợi ích tăng thêm cuối kỳ, lợi ích nhận thêm cuối thời hạn không chịu thuế thu nhập 5% là 8.002.431 đồng của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số ITLH00157596 ngày 29/07/2022 và Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022.

Trường hợp Công ty cổ phần Đ2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì buộc Công ty Cổ phần T3 phải trả thay cho Công ty cổ phần Đ2 theo các Thư bảo lãnh đã ký gồm: Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 và ngày 23/12/2022.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản

tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả đối với số tiền chưa thi hành xong theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 31/12/2025 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T3, và ngày 12/1/2026 bị đơn là Công ty cổ phần Đ2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn: Vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Bị đơn: Người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữa bị đơn và nguyên đơn có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 bằng văn bản trực tiếp có chữ ký các bên và đóng dấu công ty; việc ứng dụng KSFinance hiển thị hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản đối với hợp đồng này là do lỗi hệ thống, không làm thay đổi bản chất giao dịch. Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Bị đơn cũng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bổ sung của nguyên đơn về khoản lợi ích tăng thêm cuối kỳ đối với Hợp đồng số ITLH00157596 ngày 29/7/2022 và Hợp đồng số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Ngoài ra, bị đơn trình bày sau xét xử sơ thẩm đã thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng và đề nghị cấp phúc thẩm ghi nhận để điều chỉnh nghĩa vụ thanh toán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Có đơn xin xét xử vắng mặt và có ý kiến trình bày:

Nguyên đơn chưa đáp ứng các điều kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo nội dung các thư bảo lãnh; chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán hợp lệ, đối với Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 nguyên đơn chưa cung cấp bản sao thư bảo lãnh có đóng dấu treo của công ty. Do đó, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan cho rằng không có căn cứ buộc công ty thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho Công ty Cổ phần Đ2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng trình bày bị đơn đã thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét điều chỉnh nghĩa vụ thanh toán.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ, đưa ra yêu cầu mới và giữ nguyên lời khai đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, cơ quan và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Nguyên đơn đã giao kết 03 hợp đồng với Công ty Cổ phần Đ2 gồm 01 hợp đồng hợp tác kinh doanh và 02 hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản; việc nguyên đơn thực hiện giao dịch thông qua ứng dụng của công ty là có căn cứ. Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về nghĩa vụ bảo lãnh, Công ty Cổ phần T3 xác nhận có phát hành các thư bảo lãnh nhưng cho rằng chưa nhận được hồ sơ hợp lệ từ khách hàng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn xuất trình tài liệu thể hiện ngày 24/02/2026 đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1053/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội theo hướng ghi nhận số tiền bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn và điều chỉnh lại phần nghĩa vụ thanh toán tương ứng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T3 được nộp trong thời hạn luật định; các đương sự đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được quy định tại các điều 271,272,273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần T3 đã được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm và đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của Công ty cổ phần Đ2, Công ty Cổ phần T3 Hội đồng xét xử xét thấy:

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xem xét toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ2 thanh toán số tiền gốc đầu tư, tiền lợi ích theo các hợp đồng đã ký kết và yêu cầu Công ty Cổ phần T3 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản" là có căn cứ.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ2 có trụ sở tại tầng G, Tòa nhà S, số A P, phường T, thành phố Hà Nội nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Sau khi bản án sơ thẩm bị kháng cáo, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

[2.2]. Về tính hợp pháp và hiệu lực của các hợp đồng đã giao kết:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị C và Công ty Cổ phần Đ2 đã giao kết 03 hợp đồng gồm: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số ITLH00157596 ngày 29/7/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số 100618/B-P-NOTE.SAMCH2126004-KSS ngày 02/11/2022 và Hợp đồng số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022.

Đối với Hợp đồng số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022, bị đơn cho rằng các bên thực tế ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư

bằng văn bản trực tiếp có chữ ký của các bên và đóng dấu công ty; việc ứng dụng KSFinance hiển thị nội dung Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản là do lỗi hệ thống. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy sau khi giao dịch được xác lập, nội dung hợp đồng hiển thị trên ứng dụng KSFinance do chính bị đơn quản lý, vận hành đã được duy trì trong thời gian dài, các bên đều biết và không có khiếu nại, phản đối. Bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh việc lỗi hệ thống hoặc việc đã thông báo, điều chỉnh sai sót đối với nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 có hiệu lực thực hiện là có căn cứ.

Xét thấy các hợp đồng nêu trên được giao kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại các Điều 116, 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Do đó, kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ2 về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ2:.

Bị đơn cho rằng giữa bị đơn và nguyên đơn thực tế đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 bằng văn bản trực tiếp có chữ ký của các bên và đóng dấu công ty; việc ứng dụng KSFinance hiển thị Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản đối với hợp đồng này là do lỗi hệ thống, không làm thay đổi bản chất giao dịch. Hội đồng xét xử thấy rằng sau khi giao dịch được xác lập, nội dung hợp đồng hiển thị trên ứng dụng KSFinance do chính bị đơn quản lý, vận hành đã được duy trì trong thời gian dài, các bên đều biết nhưng bị đơn không có tài liệu chứng minh việc hệ thống bị lỗi cũng như việc đã thông báo, điều chỉnh sai sót đối với nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 là có căn cứ, nên không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

Đối với nội dung bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bổ sung của nguyên đơn về khoản lợi ích tăng thêm cuối kỳ đối với Hợp đồng số ITLH00157596 ngày 29/7/2022 và Hợp đồng số 101001/B-P-NOTE.NBCCH2124003-KSS ngày 07/11/2022 là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, Hội đồng xét xử thấy rằng các khoản lợi ích này phát sinh từ chính các hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã được các bên ký kết và đều liên quan trực tiếp đến yêu cầu thanh toán của nguyên đơn; trong quá trình giải quyết vụ

án cấp sơ thẩm bị đơn đã được biết và có ý kiến đối với yêu cầu này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là phù hợp.

Đối với nội dung bị đơn trình bày sau khi xét xử sơ thẩm đã thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng, tài liệu do bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm thể hiện ngày 24/02/2026 bị đơn đã thanh toán khoản tiền nêu trên cho nguyên đơn. Đây là tình tiết mới phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm nên cần được ghi nhận để điều chỉnh lại nghĩa vụ thanh toán của bị đơn tương ứng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc ghi nhận số tiền đã thanh toán thêm sau xét xử sơ thẩm; không chấp nhận các nội dung kháng cáo còn lại của bị đơn.

[2.3]. Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T3:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo cho rằng nguyên đơn chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo nội dung các thư bảo lãnh đã phát hành; đối với Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 nguyên đơn chưa cung cấp bản sao thư bảo lãnh có đóng dấu treo của công ty; đối với Thư bảo lãnh ngày 23/12/2022 nguyên đơn chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán theo quy định tại thư bảo lãnh, do đó cho rằng không có căn cứ buộc công ty thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho Công ty Cổ phần Đ2.

Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần T3 thừa nhận có phát hành các thư bảo lãnh đối với các khoản đầu tư của nguyên đơn tại Công ty Cổ phần Đ2. Nội dung các thư bảo lãnh thể hiện bên bảo lãnh cam kết bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán của bên được bảo lãnh đối với nguyên đơn và hiệu lực bảo lãnh kéo dài cho đến khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh được thực hiện hoặc được giải trừ đầy đủ.

Đến thời điểm xét xử, Công ty Cổ phần Đ2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các hợp đồng đã ký kết với nguyên đơn, đây là căn cứ làm phát sinh trách nhiệm bảo lãnh của bên bảo lãnh. Việc Công ty Cổ phần T3 cho rằng nguyên đơn chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán hợp lệ không làm thay đổi bản chất nghĩa vụ bảo lãnh đã được xác lập giữa các bên, đặc biệt trong trường hợp tại phiên tòa công ty cũng không phủ nhận việc phát hành các thư bảo lãnh.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần T3 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp Công ty Cổ phần Đ2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 335, 336 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, do tại cấp phúc thẩm ghi nhận Công ty Cổ phần Đ2 đã thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng nên nghĩa vụ bảo lãnh của

Công ty Cổ phần T3 cũng được điều chỉnh tương ứng theo số tiền thực tế còn phải thanh toán.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3]. Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa cơ bản là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí: Do sửa án nên Công ty cổ phần Đ2 và Công ty Cổ phần T3 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Các Điều 116, 117, 280, 335, 336, 342, 357, 468, 504, 505, 506, 507 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Đ2.

2. Không chấp nhận kháng cáo Công ty cổ phần T3.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 29 tháng 04 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vự 4 - Hà Nội cụ thể:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị C đối với Công ty cổ phần Đ2.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ2 thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền còn phải trả theo các hợp đồng đã ký sau khi đã trừ số tiền 35.000.000 đồng bị đơn đã thanh toán thêm ngày 24/02/2026.

Tổng số tiền Công ty cổ phần Đ2 còn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị C là: **2.478.717.840 đồng** (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu bảy trăm mười bảy nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

Trong đó gồm:

- Tiền đầu tư gốc còn phải thanh toán;

- Tiền lợi ích cố định;
- Tiền lợi ích tăng thêm cuối kỳ;
- Tiền lãi chậm thanh toán theo các hợp đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Trường hợp Công ty cổ phần Đ2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì buộc Công ty cổ phần T3 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả khoản nợ của Công ty cổ phần Đ2 đối với ông Đinh Chí D1 theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 và Thư bảo lãnh ngày 23/12/2022 của Công ty cổ phần T3.

5. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Công ty Cổ phần Đ2 phải chịu **81.574.357 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm Công ty cổ phần Đ2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty cổ phần Đ2 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001611 ngày 19/1/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty cổ phần T3 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000542 ngày 09/1/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội

6. Trường hợp bản án, quyết định 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều: 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND khu vực 4;
- THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Chí Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Chí Anh

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND khu vực 4;
- THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Chí Anh