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

Bản án số: 556/2025/DS-PT
Ngày: 30/7/2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt chỗ giao dịch 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: Ông Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Đặng Thị Sơn Cầm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 454/2025/TLPT-DS ngày 10/7/2025 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 473/2025/QĐ-PT ngày 11/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 519/2025/QĐPT- HPT ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh T; sinh năm 1970; vắng mặt tại phiên tòa.

HKTT: P tập thể K, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: R, 2018, R, G N, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội.

Nay là: R6b, 2018, R, G N, phường T, Thành phố Hà Nội

2. Bị đơn: Công ty cổ phần K1;

Địa chỉ: Tầng 7, Tòa nhà Sunshine Center – số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Nay là: Tầng 7, Tòa nhà Sunshine Center – số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H– Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành V, bà Nguyễn Thị Thanh H1, ông Vũ Nghị L, bà Cao Thị Ngọc M và bà Cấn Thị Quỳnh A. (Theo Giấy ủy quyền số 56/2024/UQ-KSHOMEPLUS ngày 30/12/2024); bà Cấn Thị Quỳnh A có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần phát triển Tập đoàn Sunshine

Địa chỉ: Tầng I, Tòa nhà S, A P, phường M, Quận N, thành phố Hà Nội.

Này là: Tầng I, Tòa nhà S, A P, phường T, 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: Ông Nguyễn Văn K, ông Phạm Đình L1, bà Thiều Thị H2 – Cán bộ. (Văn bản ủy quyền số 41/2025/UQ-SSGD ngày 08/4/2025); bà Thiều Thị H2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo Đơn khởi kiện ngày 03/12/2024, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T trình bày:

Tôi và Công ty cổ phần K1 (sau đây gọi tắt là Công ty K1) đã ký kết 04 Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, cụ thể:

STT	Ngày xác lập giao dịch	Ngày đến hạn	Số Hợp đồng	Khoản Tiền Bảo Đảm ban đầu (VNĐ)	Lợi ích cố định (%)
1	15/08/2022	15/02/2023	CSFH00014124	450,000,000	8.9
2	30/08/2022	28/02/2023	CHSG00028622	650,000,000	9.4
3	31/10/2022	31/01/2023	CSFH00054060	800,000,000	9.2
4	03/11/2022	03/02/2023	CSFH00055670	100,000,000	9.2
5	**Tổng**			**2.000.000.000**	

Tổng số tiền mà tôi đã thanh toán cho Công ty K1 theo 04 Hợp đồng trên là: 2.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện các hợp đồng nêu trên, ngày 02/10/2024, Công ty K1 đã chuyển khoản cho tôi số tiền 50.000.000 đồng là khoản đảm bảo đặt mua của Hợp đồng số CSFH00055670. Ngày 05/11/2022, Công ty K1 đã chuyển khoản cho tôi số tiền 4.000.000 đồng là tiền lợi nhuận của Hợp đồng số CSFH00054060 và ngày 20/02/2023, Công ty K1 đã chuyển khoản cho tôi số tiền 2.318.904 đồng là tiền lợi nhuận của Hợp đồng số CSFH00055670.

Đến nay, đã hết thời hạn thỏa thuận trong các Hợp đồng trên nhưng Công ty K1 không thực hiện được bất kỳ một nghĩa vụ nào trong các Hợp đồng trên. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận theo hợp đồng, tôi đã nhiều lần đến làm việc với đại diện Công ty KSHomes Plus để giải quyết quyền lợi cho tôi nhưng phía Công ty chỉ nói rằng hiện công ty rất khó khăn, không còn tiền để chi trả.

Sau khi ký các hợp đồng với Công ty K1, tôi nhận được các thư bảo lãnh ngày 31/10/2022, Thư bảo lãnh ngày 14/3/2023 của Công ty cổ phần P2, sau đó tôi nhận thêm Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần P2.

Nay, tôi đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm giải quyết những yêu cầu của tôi như sau: Buộc Công ty KSHomes Plus thanh toán cho tôi các khoản tiền đối với các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản ký kết giữa Công ty K1 với tôi bao gồm: Tiền bảo đảm, tiền lợi nhuận, tiền lãi trên số tiền nợ gốc kể từ ngày chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm; Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho bên được bảo lãnh toàn bộ các nghĩa vụ còn lại của bên được bảo lãnh; tính đến ngày 22/5/2025 (ngày xét xử sơ thẩm), số tiền cụ thể như sau:

1. Hợp đồng CSFH00014124 ngày 15/8/2022 đến ngày 15/2/2023 là:

+ Khoản đầu tư: 450.000.000 đồng

+ Lợi nhuận đầu tư: (450.000.000 x 8,9% x 184 ngày/365) x 100% = 20.189.589 đồng.

+ Lãi chậm thanh toán (từ ngày 16/02/2023 đến ngày 22/5/2025 là 826 ngày): 450.000.000 x 10% x 826 ngày/365 = 101.835.616 đồng.

+ Tổng số tiền là: 450.000.000 + 20.189.589 + 101.835.616 = 572.025.205 đồng.

2. Hợp đồng CHSG00028622 ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023 là:

+ Khoản đầu tư: 650.000.000 đồng.

+ Lợi nhuận đầu tư: (650.000.000 x 9,4% x 182 ngày/365) x 100% = 30.466.301 đồng.

+ Lãi chậm thanh toán (từ ngày 01/3/2023 đến ngày 22/5/2025 là 813 ngày): 650.000.000 x 10% x 813 ngày/365 = 144.780.822 đồng.

+ Tổng số tiền là: 650.000.000 + 30.466.301 +144.780.822 = 825.247.123 đồng.

3. Hợp đồng số CSFH00054060 ngày 31/10/2022 đến ngày 31/01/2023 là:

+ Khoản đầu tư: 800.000.000 đồng

+ Lợi nhuận đầu tư: (800.000.000 x 9,2% x 92 ngày/365) x 100% = 18.551.233 đồng.

+ Lợi nhuận đầu tư đã trả: 4.000.000 đồng.

+ Lợi nhuận đầu tư còn lại: 18.551.233 - 4.000.000 = 14.551.233 đồng.

+ Lãi chậm thanh toán (từ ngày 01/02/2023 đến ngày 22/5/2025 là 841 ngày): 800.000.000 x 10% x 841 ngày/365 = 184.328.767 đồng.

+ Tổng số tiền là: 800.000.000 + 14.551.233 + 184.328.767 = 998.880.000 đồng.

4. Hợp đồng số CSFH00055670 ngày 03/11/2022 đến ngày 03/02/2023 là:

+ Khoản đầu tư: 100.000.000 đồng.

+ Lợi nhuận đầu tư: (100.000.000 x 9,2% x 92 ngày/365) x 100% = 2.318.904 đồng.

+ Lợi nhuận đầu tư đã thanh toán: 2.318.904 đồng.

+ Khoản đầu tư đã thanh toán: 50.000.000 đồng (ngày 02/10/2024).

+ Lãi chậm thanh toán (từ ngày 04/02/2023 đến ngày 22/5/2025 là 838 ngày): 50.000.000 x 10% x 838 ngày/365 = 11.479.452 đồng.

+ Tổng số tiền là: 50.000.000 + 11.479.452 = 61.479.452 đồng.

Tổng số tiền của 4 hợp đồng Công ty K1 phải thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 2.457.631.780 đồng trong đó số tiền đầu tư gốc là 1.950.000.000 đồng, lợi nhuận cố định là 65.207.123 đồng, lãi chậm thanh toán là 442.424.657 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bị đơn Công ty cổ phần K1 có đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Năm 2022, Công ty K1 và bà Trương Thị Thanh T 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 Trương Thị Thanh T chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Trương Thị Thanh T có thể đặt mua/thuê bất động sản của dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên tại hợp đồng.

- Để bảo đảm cho việc thực hiện các cam kết, nghĩa vụ của mình tại hợp đồng và chứng minh năng lực tài chính của bà Trương Thị Thanh T khi chủ đầu tư/bên chuyển nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản bà Trương Thị Thanh T đồng ý đặt cọc cho Công ty KSHomes Plus một khoản tiền ("Khoản Tiền Bảo Đảm Đặt Mua").

- Trường hợp kết thúc thời hạn mà bà Trương Thị Thanh T 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 Trương Thị Thanh T được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo hợp đồng đặt mua sẽ được Công ty KSHomes Plus hoàn lại cho bà Trương Thị Thanh T vào ngày hợp đồng đặt mua chấm dứt.

Thực hiện hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên, Công ty K1 đã nhận các khoản tiền bảo đảm đặt mua của bà Trương Thị Thanh T với số tiền, thời gian cụ thể như sau:

Bảng kê các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản giữa bà Trương Thị Thanh T với Công ty K1:

STT	Ngày xác lập giao dịch	Ngày đến hạn	Số Hợp đồng	Khoản Tiền Bảo Đảm ban đầu (VNĐ)	Khoản Tiền Bảo Đảm còn lại (VNĐ)	Lợi ích cố định (%)
1	15/08/2022	15/02/2023	CSFH00014124	450,000,000	450,000,000	8.9
2	30/08/2022	28/02/2023	CHSG00028622	650,000,000	650,000,000	9.4
3	31/10/2022	31/01/2023	CSFH00054060	800,000,000	800,000,000	9.2
4	03/11/2022	03/02/2023	CSFH00055670	100,000,000	50,000,000	9.2
5	**Tổng**				**1,950,000,000**	

Đến nay, Công ty K1 thừa nhận chưa thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T số tiền 1.950.000.000 đồng gốc và tiền lãi được hưởng theo từng Hợp đồng đặt mua được hưởng lợi ích cố định theo thoả thuận Hợp đồng là 69.207.123 đồng, tiền lãi

chậm thanh toán sau khi hết hạn hợp đồng Công ty K1 đồng ý với mức lãi suất do bà T đưa ra 10% số tiền là 442.424.657 đồng. Tổng là 2.461.631.780 đồng.

Tuy nhiên, trong giai đoạn từ Q 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 Công ty K1 và các chủ đầu tư dự án bất động sản mà Công ty K1 có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của Công ty K1.

Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị khoản tiền bảo đảm đặt mua và lợi ích cố định theo hợp đồng đã ký kết, Công ty K1 chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Trương Thị Thanh T theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, Công ty K1 đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Trương Thị Thanh T để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, Công ty K1 cũng đã hết sức nỗ lực tìm kiếm các giải pháp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng. Cụ thể, trong thời gian vừa qua, chúng tôi đã đề xuất khách hàng cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau:

- 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 G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P,…

Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn và Công ty K1 vẫn chưa đạt được sự đồng thuận. Chúng tôi vẫn rất nỗ lực và thiện chí mong muốn thương lượng, hòa giải để tìm được tiếng nói chung với nguyên đơn trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả hai bên.

Trường hợp bà Trương Thị Thanh T không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P2, trình bày:

Công ty cổ phần P2 xác nhận có phát hành 04 Thư bảo lãnh để bảo lãnh cho nghĩa vụ của Công ty cổ phần K1 phát sinh từ 04 Hợp đồng đặt mua bất động sản giữa bà Trương Thị Thanh T và Công ty cổ phần K1, cụ thể:

Thư bảo lãnh	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản
31/10/2022	CSFH00054060 ngày 31/10/2022
14/3/2023	CHSG00028622 ngày 30/08/2022
14/3/2023	CSFH00014124 ngày 15/08/2022
16/12/2022	Hợp đồng đặt mua từ ngày 21/7/2022 đến ngày 16/12/2022 (CSFH00054060 ngày 31/10/2022, CHSG00028622 ngày 30/08/2022, CSFH00014124 ngày 15/08/2022, CSFH00055670 ngày 03/11/2022)

1. Đối với Thư bảo lãnh ngày 31/10/2022:

Theo Khoản 2 của Thư bảo lãnh quy định: "Bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành và hết hạn khi phát sinh một trong các sự kiện được liệt kê dưới đây, tùy thuộc vào sự kiện nào xảy ra trước: "50 ngày kể từ ngày hết thời hạn đầu tư theo Hợp

đồng đặt mua... " Như vậy, Thư bảo lãnh có hiệu lực từ ngày 31/10/2022 đến ngày 22/3/2023.

Căn cứ hồ sơ sao chụp tại Tòa án, trong thời gian Thư bảo lãnh còn hiệu lực, Công ty cổ phần P2 không nhận được hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được quy định tại Khoản 3 Thư bảo lãnh của bà Trương Thị Thanh T. Đến nay, Thư bảo lãnh ngày 31/10/2022 đã hết hiệu lực, nghĩa vụ bảo lãnh của Công ty S đã chấm dứt, các bên không có văn bản gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nên Công ty cổ phần P2 không có căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư bảo lãnh này.

2. Đối với 02 Thư bảo lãnh ngày 14/3/2023 và Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 thì: Căn cứ theo Khoản 3 Thư bảo lãnh, Công ty cổ phần P2 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi và chỉ khi Bên Nhận Bảo Lãnh đáp ứng các điều kiện, bao gồm:

- Yêu cầu thanh toán liên quan đến bảo lãnh được ký hợp lệ bởi Bên Nhận Bảo Lãnh; Cung cấp bản gốc Thư bảo lãnh và bản sao Hợp đồng đặt mua; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và hồ sơ được gửi tới và nhận bởi Công ty cổ phần P2 trước hoặc vào ngày hết hạn.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Công ty cổ phần P2 không nhận được đầy đủ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh từ phía Nguyên đơn theo quy định của các Thư báo lãnh đã phát hành nên chưa có căn cứ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Hà Nội) đã quyết định:

Xử:

1. Xác nhận các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00014124 ngày 15/8/2022; Hợp đồng đặt mua bất động sản số CHSG00028622 ngày 30/8/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00054060 ngày 31/10/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00055670 ngày 03/11/2022 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty cổ phần K1 với bà Trương Thị Thanh T có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thanh T về việc buộc Công ty cổ phần K1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00014124 ngày 15/8/2022; Hợp đồng đặt mua bất động sản số CHSG00028622 ngày 30/8/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00054060 ngày 31/10/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00055670 ngày 03/11/2022 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty cổ phần K1 với bà Trương Thị Thanh T.

3. Buộc Công ty cổ phần K1 phải thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2025 là 2.457.631.780 đồng. Trong đó số tiền đầu tư gốc là 1.950.000.000 đồng, lợi nhuận cố định là 65.207.123 đồng, lãi chậm thanh toán là 442.424.657 đồng.

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 Công ty cổ phần K1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T phát sinh từ các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên thì Công ty cổ phần P2 phải thực hiện nghĩa vụ bảo

lãnh của người bảo lãnh là thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản trên giữa bà Trương Thị Thanh T với Công ty cổ phần K1 cho đến khi thanh toán xong.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P2 kháng cáo toàn bộ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Công ty cổ phần K1 là bà Cấn Thị Quỳnh A trình bày: Sau khi xét xử sơ thẩm phía công ty không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần P2 vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử 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 VKS nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Trương Thị Thanh T khởi kiện Công ty cổ phần K1 về việc tranh chấp Hợp đồng hợp đặt chỗ giao dịch bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự .

Công ty cổ phần K1 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có địa chỉ trụ sở tại Tòa nhà S, A P, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội; nay là Tòa nhà S, A P, phường T, Thành phố Hà Nội.

Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm; nay là Tòa án nhân dân khu vực X –Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P2 nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Công ty cổ phần P2.

3.1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Trong quá trình giải quyết, các đương sự đều xác nhận:

Ngày 15/8/2022, giữa Công ty cổ phần K1 và bà Trương Thị Thanh T có ký Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00014124, giá trị đặt mua là 450.000.000 đồng. Thời hạn đầu tư 06 tháng (từ ngày 15/8/2022 đến ngày 15/2/2023). Lợi nhuận cố định: 8,9%/năm.

Ngày 30/8/2022, giữa Công ty cổ phần K1 và bà Trương Thị Thanh T có ký Hợp đồng đặt mua bất động sản số CHSG00028622, giá trị khoản đầu tư là 650.000.000 đồng. Thời hạn đầu tư 6 tháng (từ ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023). Lợi nhuận cố định: 9,4%/năm.

Ngày 31/10/2022, giữa Công ty cổ phần K1 và bà Trương Thị Thanh T có ký Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00054060, giá trị khoản đầu tư là 800.000.000 đồng. Thời hạn đầu tư 3 tháng (từ ngày 31/10/2022 đến ngày 31/01/2023). Lợi nhuận cố định: 9,2%/năm.

Ngày 03/11/2022, giữa Công ty cổ phần K1 và bà Trương Thị Thanh T có ký Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00055670, giá trị khoản đầu tư là 100.000.000 đồng. Thời hạn đầu tư 3 tháng (từ ngày 03/11/2022 đến ngày 03/02/2023). Lợi nhuận cố định: 9,2%/năm.

Với nội dung để đặt mua bất động sản tại dự án S, có địa chỉ tại G T, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn đặt mua 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Các Hợp đồng được ký trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có giá trị pháp lý. Công ty K1 xác nhận bà T đã thanh toán đủ và đúng hạn số tiền đặt mua bất động sản.

Tại các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản, phụ lục hợp đồng và giấy chứng nhận đầu tư các bên đều thỏa thuận thời hạn đầu tư, lợi nhuận cố định và chính sách ưu đãi áp dụng cho các khoản đầu tư… Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều trình bày thống nhất quá trình đầu tư và khi hết thời hạn đầu tư, phía bị đơn chỉ thanh toán được cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng tiền đầu tư gốc của Hợp đồng số CSFH00055670 và 4.000.000 đồng tiền lợi nhuận của Hợp đồng số CSFH00054060, 2.318.904 đồng là tiền lợi nhuận của Hợp đồng số CSFH00055670. Số tiền đầu tư còn lại và tiền lợi nhuận cố định đối với các hợp đồng nêu trên bị đơn chưa thanh toán được cho nguyên đơn.

Đến nay, thời hạn đặt mua theo thoả thuận Hợp đồng đã hết, tại các bất động sản theo thoả thuận phía Công ty Cổ phần K1 không có bất động sản cụ thể để cung cấp. Nguyên đơn yêu cầu được thanh toán tiền đầu tư mà không muốn tiếp tục tham gia mua bất động sản ở địa điểm và chỉ dẫn khác do phía bị đơn đưa ra. Như vậy, phía Công ty K1 đã vi phạm thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên, thời hạn thoả thuận đặt mua bất động sản, thanh toán khoản tiền gốc đầu tư, tiền lãi cố định được hưởng theo hợp đồng đặt mua bất động sản đã hết hạn nhưng Công ty K1 chưa thanh toán cho bà T, đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Vì vậy, bà Trương Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Công ty K1 thanh toán cho bà T số tiền gốc của 04 hợp đồng đã ký và các lợi ích mà nguyên đơn được hưởng là có căn

cứ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty K1 phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T số tiền 1.950.000.000 đồng, khoản tiền gốc đầu tư vào Công ty K1 là có căn cứ.

Về các yêu cầu khác của nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định:

"...[2.2]. *Về phần lợi nhuận cố định theo hợp đồng:*

Việc thỏa thuận ký kết về phần lợi ích giữa hai bên là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên được chấp nhận. Cụ thể: Lợi nhuận cố định và thời điểm chi trả lợi nhuận cố định được quy định rõ tại khoản 3 và khoản 4 của "Phần A- Thông tin chung" trong mỗi hợp đồng hợp tác. Đồng thời, tại mục 3 của Phụ lục 01 kèm theo các hợp đồng hợp tác cũng đã minh họa kết quả dòng tiền đầu tư, trong đó thể hiện rõ thời gian chi trả các khoản tiền lợi nhuận cố định theo từng kỳ, cụ thể như sau:

Hợp đồng CSFH00014124 ngày 15/8/2022 đến ngày 15/2/2023: Khoản đầu tư: 450.000.000 đồng. Lợi nhuận đầu tư: (450.000.000 x 8,9% x 184 ngày/365) x100% = 20.189.589 đồng.

Hợp đồng CHSG00028622 ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023: Khoản đầu tư: 650.000.000 đồng. Lợi nhuận đầu tư: (650.000.000 x 9,4% x 182 ngày/365) x 100% = 30.466.301 đồng.

Hợp đồng số CSFH00054060 ngày 31/10/2022 đến ngày 31/01/2023: Khoản đầu tư: 800.000.000 đồng. Lợi nhuận đầu tư: (800.000.000 x 9,2% x 92 ngày/365) x 100% = 18.551.233 đồng. Lợi nhuận đầu tư đã trả: 4.000.000 đồng.

Lợi nhuận đầu tư còn lại: 18.551.233 - 4.000.000 = 14.551.233 đồng.

Hợp đồng số CSFH00055670 ngày 03/11/2022 đến ngày 03/02/2023: Khoản đầu tư: 100.000.000 đồng. Khoản tiền gốc đầu tư đã thanh toán: 50.000.000 đồng (ngày 02/10/2024). Lợi nhuận đầu tư: (100.000.000 x 9,2% x 92 ngày/365) x 100% = 2.318.904 đồng. Lợi nhuận đầu tư đã thanh toán: 2.318.904 đồng.

Như vậy, khoản tiền lợi nhuận cố định phía vào Công ty Cổ phần K1 chưa thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T gồm: 20.189.589 đồng + = 30.466.301 đồng + 14.551.233 đồng = 65.207.123 đồng. Số tiền này giữa Công ty Cổ phần K2 và bà Trương Thị Thanh T đều nhất trí không có tranh chấp nên buộc Công ty Cổ phần K1 phải thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T.

[2.3]. *Xét khoản yêu cầu về lãi chậm thanh toán:*

Quá trình giải quyết và tại phiên toà, Nguyên đơn đề nghị buộc Công ty cổ phần K1 phải thanh toán khoản tiền lãi chậm thanh toán từ khi hết hạn thời hạn thanh toán gốc, lợi nhuận cố định của từng hợp đồng, với mức lãi suất 10% cho đến khi Công ty cổ phần K1 thanh toán xong khoản tiền gốc do bà T đầu tư. Tại phiên toà, Công ty cổ phần K1 không có tranh chấp, đồng ý với mức lãi chậm trả nêu trên. Yêu cầu tính lãi chậm trả của bà Trương Thị Thanh T mức 10% năm, vì các bên trong Hợp đồng không quy định thoả thuận về lãi chậm thanh toán nên căn cứ khoản 1, 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 thì yêu cầu của bà T là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy buộc Công ty cổ phần K1 phải thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là cụ thể như sau:

Hợp đồng CSFH00014124 ngày 15/8/2022 đến ngày 15/2/2023: Khoản đầu tư: 450.000.000 đồng. Ngày hết hạn hợp đồng 15/02/2023.

Lãi chậm thanh toán (từ ngày 16/02/2023 đến ngày 22/5/2025 là 826 ngày): 450.000.000 x 10% x 826 ngày/365 = 101.835.616 đồng.

Hợp đồng CHSG00028622 ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023: Khoản đầu tư: 650.000.000 đồng. Ngày hết hạn hợp đồng 30/3/2023.

Lãi chậm thanh toán (từ ngày 01/3/2023 đến ngày 22/5/2025 là 813 ngày): 650.000.000 x 10% x 813 ngày/365 = 144.780.822 đồng.

Hợp đồng số CSFH00054060 ngày 31/10/2022 đến ngày 31/01/2023: Khoản đầu tư: 800.000.000 đồng. Ngày hết hạn hợp đồng 30/01/2023.

Lãi chậm thanh toán (từ ngày 01/02/2023 đến ngày 22/5/2025 là 841 ngày): 800.000.000 x 10% x 841 ngày/365 = 184.328.767 đồng.

Hợp đồng số CSFH00055670 ngày 03/11/2022 đến ngày 03/02/2023: Khoản đầu tư: 100.000.000 đồng. Ngày hết hạn hợp đồng 03/02/2023.

Lãi chậm thanh toán (từ ngày 04/02/2023 đến ngày 22/5/2025 là 838 ngày): 50.000.000 x 10% x 838 ngày/365 = 11.479.452 đồng.

+ Tổng số tiền là: 50.000.000 + 11.479.452 = 61.479.452 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán là 101.835.616 đồng + 144.780.822 đồng + 184.328.767 đồng + 11.479.452 đồng = 442.424.657 đồng…".

Buộc Công ty cổ phần K1 phải thanh toán tổng số tiền cho bà Trương Thị Thanh Tâm T2 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 2.457.631.780 đồng trong đó, số tiền đầu tư gốc: 1.950.000.000 đồng, lợi nhuận cố định: 65.207.123 đồng, lãi chậm thanh toán: 442.424.657 đồng, là có căn cứ.

3.2. Xét yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Công ty P2: Đối với yêu cầu này của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định:

"...Xét yêu cầu của bà Trương Thị Thanh T đề nghị Toà án buộc Công ty cổ phần P2 thực hiện nghĩa vụ của Công ty Cổ phần K1 theo Thư bảo lãnh ngày 31/10/2022, bảo lãnh cho Hợp đồng đặt mua số CSFH00054060 ngày 31/10/2022; Thư bảo lãnh ngày 14/3/2023, bảo lãnh cho Hợp đồng đặt mua số CHSG00028622 ngày 30/08/2022; Thư bảo lãnh ngày 14/3/2023, bảo lãnh cho Hợp đồng đặt mua số CSFH00014124 ngày 15/08/2022; Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022, bảo lãnh cho Hợp đồng đặt mua từ ngày 21/7/2022 đến ngày 16/12/2022, trong đó có 04 Hợp đồng đặt mua Bất động sản giữa Công ty Cổ phần K1 với bà Trương Thị Thanh T gồm: CSFH00054060 ngày 31/10/2022, CHSG00028622 ngày 30/08/2022, CSFH00014124 ngày 15/08/2022, CSFH00055670 ngày 03/11/2022.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Thư bảo lãnh ngày 31/10/2022; Thư bảo lãnh ngày 14/3/2023 và Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần P2 kèm theo các hợp đồng được ký kết với bà Trương Thị Thanh T (Sau đây gọi là "Bên nhận bảo lãnh"), có nội dung:

"Xét rằng, Bên Nhận Bảo Lãnh và Công ty Cổ phần K2 – Mã số doanh nghiệp: 0109529602 (do Sở K3 cấp đăng ký lần đầu ngày 24/02/2021)....(Sau đây gọi tắt là "Bên Được Bảo Lãnh") đã ký kết các Hợp đồng hợp tác đặt mua bất động sản kể từ ngày 21/07/2022 đến 16/12/2022 (Hợp đồng đặt mua).

Nay, theo đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh, Công ty Cổ phần P2 – Mã số doanh nghiệp: 0107397372, có địa chỉ tại Tầng I, tòa nhà S, A P, phường M, quận N, TP . (Tập đoàn P2) đồng ý phát hành Thư bảo lãnh này để bảo lãnh không hủy ngang cho nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh phát sinh từ Hợp đồng đặt mua với các nội dung cụ thể như 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 Đặt Mua.

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

3. Khi bên nhận bảo lãnh chuyển nhượng hợp Hợp Đồng Đặt Mua 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…

Tại phiên toà, đại diện Công ty Cổ phần P2 thừa nhận Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022, căn cứ phạm vi bảo lãnh, Tập đoàn sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đối với khách hàng nếu có đủ căn cứ và bên liên quan không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Công ty Cổ phần P2 cũng xác nhận có phát hành Thư bảo lãnh nêu trên. Vì vậy, Thư bảo lãnh ngày 31/10/2022; Thư bảo lãnh ngày 14/3/2023 (02 thư) và Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 có hiệu lực; do vậy, yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần P2 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 đối với các khoản tiền phát sinh từ 04 hợp đồng đã ký là có căn cứ cần chấp nhận…" để chấp nhận các yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Như đã phân tích ở trên, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P2.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần P2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 116, Điều 119, Điều 134, Điều 136, Điều 137, Điều 141, Điều 280, Điều 335, Điều 336, Điều 342, Điều 513; Điều 468 của Bộ luật Dân sự.
- 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 Toà án.

Xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Xác nhận các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00014124 ngày 15/8/2022; Hợp đồng đặt mua bất động sản số CHSG00028622 ngày 30/8/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00054060 ngày 31/10/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00055670 ngày

03/11/2022 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty cổ phần K1 với bà Trương Thị Thanh T có hiệu lực pháp luật.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thanh T về việc buộc Công ty cổ phần K1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00014124 ngày 15/8/2022; Hợp đồng đặt mua bất động sản số CHSG00028622 ngày 30/8/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00054060 ngày 31/10/2022; Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00055670 ngày 03/11/2022 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty cổ phần K1 với bà Trương Thị Thanh T.

1.3. Buộc Công ty cổ phần K1 phải thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2025 là 2.457.631.780 đồng. Trong đó số tiền đầu tư gốc là 1.950.000.000 đồng, lợi nhuận cố định là 65.207.123 đồng, lãi chậm thanh toán là 442.424.657 đồng.

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.

1.4. Trường hợp Công ty cổ phần K1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho bà Trương Thị Thanh T phát sinh từ các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản nêu trên thì Công ty cổ phần P2 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của người bảo lãnh là thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản trên giữa bà Trương Thị Thanh T với Công ty cổ phần K1 cho đến khi thanh toán xong.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Trương Thị Thanh T 40.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tại biên lai số 0027761 ngày 12/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X – Hà Nội).

Công ty Cổ phần K1 phải chịu 81.152.636 đồng (T3 mươi mốt triệu, một trăm năm mươi hai nghìn, sáu trăm ba mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần P2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028578 ngày 06 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X – Hà Nội); nay được chuyển thành án phí.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

<u>Nơi nhận</u>:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND khu vực X –Hà Nội;
- Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm