

Bản án số: 542/2024/DS-PT

Ngày: 05/9/2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng H
Bà Ngô Tuyết Băng
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký
Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị
Phương Lan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà
Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 287/2024/TLPT-DS
ngày 08/8/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 3, 4/5/2024 của Tòa
án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2024/QĐ-PT
ngày 08/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 475/2024/QĐPT-HPT ngày
16/8/2024 giữa các đương sự sau:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1970.

HKTT: Số 1, ngách 8, ngõ 165 Mai Dịch, tổ 12, phường Mai Dịch, quận
Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Đoàn Thị Thu Thủy, sinh năm 1995;
- Bà Nguyễn Thị Thùy Linh, sinh năm 1996.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 1384, quyển số 03/2024/TPCC-
SCC/HĐGD ngày 26/3/2024).

*** Bị đơn:** Công ty cổ phần tập đoàn S

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ
Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Văn Trường, Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Trà My, ông Nguyễn Văn
Kiên, ông Phạm Đình Lập, bà Phạm Thị Lan (Theo Văn bản ủy quyền số
26/UQ-SSG ngày 26/3/2024)

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

1. Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE (Tên viết tắt là: KSFINANCE);

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 7, Toà nhà Sunshine Center, số 16 Phạm
Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành Vinh, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền, ông Vũ Nghị Lực, bà Cao Thị Ngọc Mai, bà Nguyễn Kiều Oanh (Theo Giấy ủy quyền v/v tham gia tố tụng số 18/2024/GUQ-KSFINANCE ngày 22/3/2024)

2. Công ty cổ phần KSHomes Plus

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Hữu, Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành Vinh, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền, ông Vũ Nghị Lực, bà Cao Thị Ngọc Mai, bà Nguyễn Kiều Oanh (Theo Giấy ủy quyền v/v tham gia tố tụng số 14/2024/GUQ-KSFINANCE ngày 22/3/2024).

Do có kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2022, bà Hạnh sử dụng ứng dụng KS Invest qua app điện thoại để cho Công ty Cổ phần KS Finance (“**KS Finance**”) và Công ty Cổ phần KSHomes Plus (“**KSHomes Plus**”) vay thông qua các danh mục đầu tư ghi nhận chi tiết trên ứng dụng trên. Theo đó, bà Hạnh đã xác lập 09 giao dịch cho vay dưới hình thức là Hợp đồng hợp tác kinh doanh với KS Finance và 03 giao dịch cho vay dưới hình thức là Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản với KSHomes Plus, cụ thể như sau:

Hợp đồng ký với KS Finance				
TT	Số hợp đồng	Số tiền cho vay (VNĐ)	Lãi suất	Thời hạn hợp đồng
	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ICHN 00104716 ký ngày 07/06/2022	510.000.000	10%/năm	01 năm từ ngày 07/06/2022 đến ngày 07/06/2023
	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00204394 ký ngày 01/09/2022	1.000.000.000	9,3%/năm	06 tháng kể từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/03/2023
	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00204405 ký ngày 01/09/2022	500.000.000	10%/năm	Từ ngày 01/09/2022 đến ngày 05/9/2023
	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00220582 ký ngày 24/09/2022	1.000.000.000	10%/năm	Từ ngày 24/09/2022 đến ngày 25/09/2023

	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS 00220585 ký ngày 24/09/2022	300.000.000	10%/năm	Từ ngày 24/09/2022 đến ngày 25/09/2023
	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ITLH 00221145 ký ngày 25/09/2022	705.000.000	10%/năm	Từ ngày 25/09/2022 đến ngày 25/09/2023
	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS 00163747 ký ngày 05/08/2022	108.000.000	10.5%/năm	Từ ngày 05/08/2022 đến ngày 07/08/2023
	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ITLH 00217031 ký ngày 19/09/2022	130.000.000	10%/năm	Từ ngày 19/09/2022 đến ngày 19/09/2023
	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH00222943 ký ngày 27/09/2022	40.000.000	8.6%/năm	Từ ngày 27/09/2022 đến ngày 27/12/2022

Hợp đồng ký với KSHomes Plus

TT	Số hợp đồng	Số tiền cho vay (VNĐ)	Lãi suất	Thời hạn hợp đồng
	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00029336 ký ngày 01/09/2022	1.000.000.000	10%/năm	12 tháng từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/09/2023
	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00037488 ký ngày 24/09/2022	3.000.000.000	8.4%/năm	03 tháng kể từ ngày 24/09/2022 đến ngày 24/12/2022
	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00042739 ký ngày 05/10/2022	105.000.000	09%/năm	03 tháng từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/01/2023

(Tất cả các hợp đồng nêu trên đều được bảo lãnh bởi Công ty cổ phần tập đoàn S (Có thư bảo lãnh nộp kèm đơn khởi kiện)).

Đến nay, các hợp đồng trên đều đã hết thời hạn hợp tác, mặc dù đã rất nhiều lần bà Hạnh liên hệ đến bộ phận phụ trách kinh doanh của 2 công ty KS Finance, KSHomes Plus; trực tiếp lên trụ sở văn phòng 2 công ty để yêu cầu trả tiền gốc và lãi. Tuy nhiên, KS Finance và KSHomes Plus đã không trả tiền gốc và lãi cho bà Hạnh theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng các bên đã ký kết. Do đó, ngày 25/02/2023 (lần 1) và ngày 15/03/2023 (lần 2) bà Hạnh đã có đơn đề nghị chấm dứt toàn bộ các hợp đồng nêu trên, yêu cầu KS Finance và KSHomes

Plus trả số tiền gốc và lãi cho bà Hạnh nhưng các công ty này đã không thực hiện bất kỳ yêu cầu nào của bà Hạnh.

Ngày 18/8/2023, căn cứ thư bảo lãnh do Công ty cổ phần tập đoàn S phát hành, bà Hạnh đã tiếp tục gửi đơn đề nghị tới Công ty cổ phần tập đoàn S thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, thanh toán thay cho KS Finance, KSHomes Plus các nghĩa vụ tại hợp đồng mà bà Hạnh đã ký với KS Finance và KSHomes Plus. Nhưng, đến nay, Công ty cổ phần tập đoàn S vẫn không có bất kỳ phản hồi nào về yêu cầu này của bà Hạnh.

Hiện, tổng số tiền gốc bà Hạnh đã cho CTCP Đầu tư KS Finance và CTCP KSHomes Plus vay và số tiền lãi theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đã ký kết, các khoản lãi phát sinh do chậm thanh toán theo quy định pháp luật chi tiết như sau:

Hợp đồng ký với KS Finance						
ST T	Số hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lãi suất	Thời hạn hợp đồng	Lãi trong hạn phải trả (VNĐ)	Lãi quá hạn phải trả
1	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ICHN 00104716 ký ngày 07/06/2022	510.000.000	10%/năm	01 năm từ ngày 07/06/2022 đến ngày 07/06/2023	51.000.000	15%/năm tính từ ngày 08/06/2023 đến khi thanh toán thực tế.
2	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00204394 ký ngày 01/09/2022	1.000.000.000	9,3%/năm	06 tháng kể từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/03/2023	93.000.000	13.95%/năm tính từ ngày 02/03/2023 đến khi thanh toán thực tế
3	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00204405 ký ngày 01/09/2022	500.000.000	10%/năm	Từ ngày 01/09/2022 đến ngày 05/9/2023	50.000.000	15%/năm tính từ ngày 06/09/2023 đến khi thanh toán thực tế
4	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00220582 ký ngày 24/09/2022	1.000.000.000	10%/năm	Từ ngày 24/09/2022 đến ngày 25/09/2023	100.000.000	15%/năm tính từ ngày 26/09/2023 đến khi thanh toán thực tế

4	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS 00220585 ký ngày 24/09/2022	300.000.000	10%/năm m	Từ ngày 24/09/2022 đến ngày 25/09/2023	30.000.00 0	15%/năm tính từ ngày 26/09/2023 đến khi thanh toán thực tế
5	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ITLH 00221145 ký ngày 25/09/2022	705.000.000	10%/năm m	Từ ngày 25/09/2022 đến ngày 25/09/2023	70.500.00 0	15%/năm tính từ ngày 26/09/2023 đến khi thanh toán thực tế
6	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS 00163747 ký ngày 05/08/2022	108.000.000	10.5%/năm	Từ ngày 05/08/2022 đến ngày 07/08/2023	11.340.00 0	15.75%/năm tính từ ngày 08/08/2023 đến khi thanh toán thực tế
7	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ITLH 00217031 ký ngày 19/09/2022	130.000.000	10%/năm m	Từ ngày 19/09/2022 đến ngày 19/09/2023	13.000.00 0	15%/năm tính từ ngày 20/09/2023 đến khi thanh toán thực tế
8	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH00222 943 ký ngày 27/09/2022	40.000.000	8.6%/năm m	Từ ngày 27/09/2022 đến ngày 27/12/2022	3.440.000	12.9%/năm tính từ ngày 28/12/2022 đến khi thanh toán thực tế
Tổng		4.293.000.00 0			422.280.0 00	
Hợp đồng ký với KSHomes Plus						
1	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00029 336 ký ngày 01/09/2022	1.000.000.00 0	10%/năm m	12 tháng từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/09/2023	100.000.0 00	15%/năm tính từ ngày 02/09/2023 đến khi thanh toán thực tế
2	Hợp đồng	3.000.000.00	8.4%/năm	03 tháng kể	63.000.00	12.6%/năm

	dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00037 488 ký ngày 24/09/2022	0	m	từ ngày 24/09/2022 đến ngày 24/12/2022	0	tính từ ngày 25/12/2022 đến khi thanh toán thực tế
3	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00042 739 ký ngày 05/10/2022	105.000.000	09%/năm m	03 tháng từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/01/2023	37.800.000	13.5%/năm tính từ ngày 06/01/2023 đến khi thanh toán thực tế
Tổng		4.105.000.000			200.800.000	

Bà Hạnh đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc Công ty Sunshine thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ của CTCP Đầu tư KS Finance: Thanh toán cho bà Hạnh số tiền gốc là 4.293.000.000 VNĐ và số tiền lãi trong hạn phải thanh toán là 422.280.000 VNĐ.

Số tiền lãi quá hạn phải thanh toán cho bà Hạnh tương ứng là 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn thanh toán cho đến khi Sunshine thanh toán thực tế.

2. Buộc Công ty Sunshine thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ của CTCP KSHomes Plus: thanh toán cho bà Hạnh số tiền gốc là 4.105.000.000 VNĐ và số tiền lãi trong hạn phải thanh toán cho bà Hạnh là 200.800.000 VNĐ.

Số tiền lãi quá hạn phải thanh toán cho bà Hạnh tương ứng là 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn thanh toán cho đến khi Sunshine thanh toán thực tế.

Tổng số tiền gốc bà Hạnh yêu cầu Công ty Sunshine phải thanh toán là: 8.398.000.000 đồng và tổng số tiền lãi trong hạn phải thanh toán là: 623.080.000 VNĐ. Ngoài ra, công ty Sunshine phải thanh toán cho bà Hạnh số tiền lãi chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn phải thanh toán tương ứng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi công ty Sunshine thanh toán thực tế.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Công ty cổ phần tập đoàn S trình bày:

Qua quá trình rà soát và đối chiếu với các hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại Công ty, Công ty SSG đã phát hành các Thư bảo lãnh sau:

STT	Thông tin Thư bảo lãnh	Hợp đồng và ngày ký	Chủ thể ký hợp đồng
1	TBL số ICHN00104716/BL ngày 04/01/2023	HĐ số ICHN00104716 ký ngày 07/6/2022	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance (Sau

2	TBL ngày 01/9/2022	HĐ số IHRH00204394 ký ngày 01/9/2022	đây gọi tắt là “Công ty KSHome Plus”) và bà Nguyễn Thị Hồng H
3	TBL IHRH00204405/BL ngày 04/01/2023	HĐ số IHRH00204405 ký ngày 01/9/2022	
4	TBL ngày 24/9/2022	HĐ số IHRH00220582 ký ngày 24/9/2022	
5	TBL IDRS00220585/BL ngày 04/01/2023	HĐ số IDRS00220585 ký ngày 24/9/2022	
6	TBL ngày 25/9/2022	HĐ số ITLH00221145 ký ngày 25/9/2022	
7	TBL IDRS0016374/BL ngày 04/01/2023	HĐ số IDRS0016374 ký ngày 05/8/2022	
8	TBL IDRS00217031/BL ngày 04/01/2023	HĐ số IDRS00217031 ký ngày 19/9/2022	
9	TBL IDRS00222943/BL ngày 04/01/2023	HĐ số IDRS00222943 ký ngày 27/9/2022	
10	TBL ngày 01/9/2022	HĐ số CSFH00029336 ký ngày 01/9/2022	Công ty Cổ phần KSHome Plus (Sau đây gọi tắt là “Công ty KSHome Plus”) và bà Nguyễn Thị Hồng H
11	TBL ngày 24/9/2022	HĐ số CSFH00037488 ký ngày 24/9/2022	
12	TBL CSFH00042739/BL ngày 04/01/2023	HĐ số CSFH00042739 ký ngày 05/10/2022	

Việc phát hành Thư bảo lãnh sẽ tùy thuộc vào sự thỏa thuận giữa Công ty SSG - Công ty KSHome Plus và giữa Công ty SSG - Công ty KSHome Plus tại từng thời điểm. Công ty SSG không can thiệp, không chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty KSHome Plus và Nguyên đơn và hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản giữa Công ty KSHome Plus và Nguyên đơn. Việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được thực hiện và tuân thủ trên cơ sở quy định pháp luật dân sự và các quy định pháp luật khác có liên quan và theo các điều khoản, nội dung của Thư Bảo lãnh đã được Công ty SSG phát hành.

1. Đối với nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng

Căn cứ Điều 342 Bộ luật dân sự quy định về trách nhiệm dân sự của bên bảo lãnh:

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

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

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

2. Đối với nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh theo Thư bảo lãnh ngày 01/9/2022 của HĐ số IHRH00204394 ký ngày 01/9/2022 và Thư bảo lãnh ngày 24/9/2022 của HĐ số CSFH00037488 ký ngày 24/9/2022

Căn cứ nội dung Thư bảo lãnh đã phát hành, điều kiện để Công ty SSG thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với bà Nguyễn Thị Hồng H khi và chỉ khi Nguyên đơn đáp ứng các điều kiện, bao gồm:

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

Tuy nhiên, theo hồ sơ sao chụp thì trong thời hạn các thư bảo lãnh còn hiệu lực, Công ty SSG không nhận được đầy đủ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh từ phía Nguyên đơn theo quy định tại các Thư bảo lãnh đã phát hành. Đến nay, 02 thư bảo lãnh ngày 01/9/2022 của HĐ số IHRH00204394 ký ngày 01/9/2022 và Thư bảo lãnh ngày 24/9/2022 của HĐ số CSFH00037488 ký ngày 24/9/2022 đã hết hiệu lực chúng tôi không có nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh theo hợp đồng.

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty KS Homeplus trình bày:

Năm 2022, KSHomes Plus và bà Nguyễn Thị Hồng H có thỏa thuận ký kết các hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản và hợp đồng đặt mua bất động sản với các nội dung cơ bản như sau:

- Mục đích: Bà Nguyễn Thị Hồng H chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp không độc quyền nhằm mục đích bà Nguyễn Thị Hồng 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 Hồng H khi chủ đầu tư/bên chuyển nhượng thông báo ký hợp đồng giao dịch bất động sản bà Nguyễn Thị Hồng H 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 Hồng 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 Hồng 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 Hồng H vào ngày hợp đồng đặt mua chấm dứt.

Thực hiện hợp các 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 Hồng H với số tiền, thời gian cụ thể như sau:

**Bảng kê các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản
giữa bà Nguyễn Thị Hồng H với KSHOMES PLUS**

S T T	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 (%)
	01.09.2022	05.09.2023	CSFH00029336	1,000,000,000	1,000,000,000	10
	24.09.2022	26.12.2022	CSFH00037488	3,000,000,000	3,000,000,000	8.4
	05.10.2022	05.01.2023	CSFH00042739	105,000,000	105,000,000	9
2	Tổng			4,105,000,000	4,105,000,000	

Tuy nhiên, trong giai đoạn từ Quý IV năm 2022 đến nay, do sự suy thoái chung của nền kinh tế toàn cầu, thị trường bất động sản trong nước đóng băng, chính sách siết chặt tín dụng của các ngân hàng ... đã khiến cho các công ty bất động sản gặp rất nhiều khó khăn (không chỉ riêng KSHomes Plus và các chủ đầu tư dự án bất động sản mà KSHomes Plus có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của KSHomes Plus.

Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị khoản tiền bảo đảm đặt mua và lợi ích cố định theo hợp đồng đã ký kết, KSHomes Plus chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà Nguyễn Thị Hồng H theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, KSHomes Plus đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Nguyễn Thị Hồng H để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, KSHomes Plus cũng đã hết sức nỗ lực tìm kiếm các giải pháp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, KSHome Plus có phương án như sau. Đề nghị bà Hạnh xem xét:

+ 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 Green Iconic, Sunshine Golden River, Sunshine Sky City, Sunshine Diamond River, Sunshine Capital Tây Thăng Long, Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace,...

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty KS FINANCE trình bày:

Năm 2022, KSF và bà Nguyễn Thị Hồng 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 Hồng H đồng ý góp vốn và KSF đồng ý nhận và quản lý phần vốn góp của bà Nguyễn Thị Hồng 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 Hồng H được hưởng các lợi ích trên giá trị Khoản đầu tư.

- Thời hạn đầu tư: (theo bảng kê chi tiết dưới đây)

**Bảng kê Hợp đồng hợp tác kinh doanh
giữa bà Nguyễn Thị Hồng H với KSF**

ST T	Ngày xác lập giao dịch	Ngày đến hạn	Số Hợp đồng	Giá trị Khoản đầu tư ban đầu (VNĐ)	Giá trị Khoản đầu tư còn lại (VNĐ)	Lợi ích cố định (%)
1	27/09/2022	27/12/2022	IHRH00222 943	40,000,000	40,000,000	8.6 857.
2	25/09/2022	25/09/2023	ITLH00221 145	705,000,000	705,000,000	10 70.500. 000
3	24/09/2022	25/09/2023	IDRS00220 585	300,000,000	300,000,000	10 30.083. 192
4	24/09/2022	25/09/2023	IHRH00220 582	1,000,000,000	1,000,000,000	10
5	19/09/2022	19/09/2023	ITLH00217 031	130,000,000	130,000,000	10 13.000. 000
6	01/09/2022	05/09/2023	IHRH00204 405	500,000,000	500,000,000	10 50.547.
7	01/09/2022	01/03/2023	IHRH00204 394	1,000,000,000	1,000,000,000	9.3
8	05/08/2022	07/08/2023	IDRS00163 747	108,000,000	108,000,000	10.5
9	07/06/2022	07/06/2023	ICHN00104 716	510,000,000	510,000,000	10
10	Tổng Cộng			4,293,000,000	4,293,000,000	

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

Tuy nhiên, trong giai đoạn từ Quý IV năm 2022 đến nay, do sự suy thoái chung của nền kinh tế toàn cầu, thị trường bất động sản trong nước đóng băng, chính sách siết chặt tín dụng của các Ngân hàng ... đã khiến cho các công ty bất

động sản gặp rất nhiều khó khăn (không chỉ riêng 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 Hồng H theo đúng thỏa thuận.

Khi phát sinh vấn đề trên, KSF đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với bà Nguyễn Thị Hồng 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. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, KSF có phương án như sau. Đề nghị bà Hạnh xem xét:

+ 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 Green Iconic, Sunshine Golden River, Sunshine Sky City, Sunshine Diamond River, Sunshine Capital Tây Thăng Long, Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace,...

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 3, 4/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H đối với Công ty CP Tập đoàn Sunshine về việc “Tranh chấp Hợp đồng bảo lãnh”.

Buộc Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Công ty CP Đầu tư KS Finance theo các Hợp đồng Hợp tác đầu tư và các Thư bảo lãnh sau: HĐ số ICHN00104716 ký ngày 07/6/2022; TBL số ICHN00104716/BL ngày 04/01/2023; HĐ số IHRH00204405 ký ngày ngày 01/9/2022; TBL IHRH00204405/BL ngày 04/01/2023; HĐ số IHRH00220582 ký ngày 24/9/2022; TBL ngày 24/9/2022; HĐ số IDRS00220585 ký ngày 24/9/2022; TBL IDRS00220585/BL ngày 04/01/2023; HĐ số ITLH00221145 ký ngày 25/9/2022; TBL ngày 25/9/2022; HĐ số IDRS0016374 ký ngày 05/8/2022; TBL IDRS0016374/BL ngày 04/01/2023; HĐ số IDRS00217031 ký ngày 19/9/2022; TBL IDRS00217031/BL ngày 04/01/2023; HĐ số IDRS00222943 ký ngày 27/9/2022; TBL IDRS00222943/BL ngày 04/01/2023. Buộc Công ty CP Tập đoàn Sunshine thanh toán cho bà Hạnh số tiền gốc là **3.293.000.000 VNĐ** và số tiền lợi ích phải thanh toán là **311.031.014 VNĐ**. Số tiền lãi chậm thanh toán cho bà Hạnh tương ứng là 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn thanh toán cho đến khi Sunshine thanh toán thực tế tính đến ngày 03/5/2024 là 218.176.712 đồng.

Buộc Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho CTCP KSHomes Plus theo các Hợp đồng Hợp tác đặt mua bất động sản và các Thư bảo lãnh sau: HĐ số CSFH00029336 ký ngày 01/9/2022; TBL ngày 01/9/2022; HĐ số CSFH00042739 ký ngày 05/10/2022; TBL CSFH00042739/BL ngày 04/01/2023; thanh toán cho bà Hạnh số tiền gốc là **1.105.000.000 VNĐ** và số tiền lợi ích phải thanh toán cho bà Hạnh là **103.477.808 đồng**. Số tiền lãi chậm

thanh toán cho bà Hạnh tương ứng là 10% tương ứng với thời gian chậm trả trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn thanh toán cho đến khi Sunshine thanh toán thực tế tính đến ngày 03/5/2024 là 78.653.425 đồng.

Tổng cộng: 5.109.338.959 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với Thư bảo lãnh cho hợp đồng số IHRH00204394 ký ngày 01/09/2022 với CTCP Đầu tư KS Finance và hợp đồng số CSFH00037488 ký ngày 24/09/2022 với CTCP KSHomes Plus với tổng số tiền gốc là: 4.000.000.000 VNĐ (Bốn tỷ đồng chẵn) kèm theo số tiền lợi ích, lãi chậm thanh toán đối với 02 hợp đồng này – do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

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, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn S kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn S xin xét xử vắng mặt. HĐXX công bố lời khai của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty KS FINANCE và Công ty KS Homeplus đề nghị HĐXX xem xét theo quy định của pháp luật.

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 Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 3, 4/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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:

1. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn S nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

2. Về nội dung:

Xét thấy: Các Hợp đồng hợp tác đầu tư mà bà Hạnh đã ký kết với Công ty CP Đầu tư KS Finance và các Hợp đồng đặt mua bất động sản và Hạnh đã ký kết với Công ty CP KS Home Plus được ký kết bởi người có thẩm quyền ký kết, nội dung và hình thức của các thỏa thuận đúng quy định của pháp luật. Các bên đương sự ký kết các Hợp đồng nêu 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 đầu tư và các Hợp đồng đặt mua bất động sản cũng như quá trình thực hiện hợp đồng thấy: Công ty KS Finance và Công ty KS Home Plus đã vi phạm thỏa

thuận trong Hợp đồng đã kí kết giữa hai bên, tổng số tiền gốc của các Hợp đồng hợp tác đầu tư mà Công ty KS Finance chưa trả bà Hạnh là 3.293.000.000 đồng, tổng số tiền gốc của các Hợp đồng đặt mua bất động sản mà Công ty KS Home plus chưa trả bà Hạnh là 1.105.000.000 đồng, các lợi ích mà bà Hạnh được hưởng theo thoả thuận các Hợp đồng đã kí giữa hai bên là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Theo đó:

STT	Số hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lãi suất theo hợp đồng	Thời hạn hợp đồng	Tiền lợi ích
Hợp đồng ký với KS Finance					
1	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ICHN 00104716 ký ngày 07/06/2022	510,000,000	10%/năm	01 năm từ ngày 07/06/2022 đến ngày 07/06/2023	51,000,000
2	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00204405 ký ngày 01/09/2022	500,000,000	10%/năm	Từ ngày 01/09/2022 đến ngày 05/9/2023	50,547,945
3	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00220582 ký ngày 24/09/2022	1,000,000,000	10%/năm	Từ ngày 24/09/2022 đến ngày 25/09/2023	100,273,973
4	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS 00220585 ký ngày 24/09/2022	300,000,000	10%/năm	Từ ngày 24/09/2022 đến ngày 25/09/2023	30,082,192
5	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ITLH 00221145 ký ngày 25/09/2022	705,000,000	10%/năm	Từ ngày 25/09/2022 đến ngày 25/09/2023	70,500,000
6	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS 00163747 ký ngày 05/08/2022	108,000,000	10.5%/năm	Từ ngày 05/08/2022 đến ngày 07/08/2023	11,402,137

7	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ITLH 00217031 ký ngày 19/09/2022	130,000,000	10%/năm	Từ ngày 19/09/2022 đến ngày 19/09/2023	13,000,000
8	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH00222943 ký ngày 27/09/2022	40,000,000	8.6%/năm	Từ ngày 27/09/2022 đến ngày 27/12/2022	857,644
					327,663,891
Tổng		3,293,000,000			311,031,014

Hợp đồng ký với KS Home plus

1	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00029336 ký ngày 01/09/2022	1,000,000,000	10%/năm	12 tháng từ ngày 01/09/2022 đến ngày 05/09/2023	101,095,890
2	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00042739 ký ngày 05/10/2022	105,000,000	09%/năm	03 tháng từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/01/2023	2,381,918
Tổng		1,105,000,000			103,477,808

Đối với yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi về Thư bảo lãnh cho hợp đồng số IHRH00204394 ký ngày 01/9/2022 với CTCP Đầu tư KS Finance và hợp đồng số CSFH00037488 ký ngày 24/09/2022 với CTCP KSHomes Plus với tổng số tiền gốc là: 4.000.000.000 VNĐ kèm theo số tiền lợi ích trong hạn, lãi quá hạn chậm trả đối với 02 hợp đồng này là tự nguyện của nguyên đơn nên chấp nhận.

Xét khoản yêu cầu về lãi chậm thanh toán của bà Hạnh: Các bên không có thỏa thuận về lãi suất chậm thanh toán nên bản án sơ thẩm áp dụng mức 10%/năm tương ứng với số tiền chậm thanh toán kể từ ngày chậm thanh toán theo từng hợp đồng là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự .

Theo đó, lãi chậm thanh toán của từng Hợp đồng được tính như sau:

STT	Số hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Thời hạn hợp đồng	Lãi chậm thanh toán	Thời gian quá hạn kể từ ngày đến hạn cho đến	Số tiền quá hạn phải trả (VNĐ)
-----	-------------	----------------------	-------------------	---------------------	--	--------------------------------

					ngày 02/05/2024 (xét xử sơ thẩm)	
Hợp đồng ký với KS Finance						
1	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ICHN 00104716 ký ngày 07/06/2022	510,000,000	01 năm từ ngày 07/06/2022 đến ngày 07/06/2023	10%/năm	08/06/2023- 03/05/2024	45,410,959
2	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00204405 ký ngày 01/09/2022	500,000,000	Từ ngày 01/09/2022 đến ngày 05/9/2023	10%/năm	06/09/2023- 03/05/2024	32,465,753
3	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH 00220582 ký ngày 24/09/2022	1,000,000,000	Từ ngày 24/09/2022 đến ngày 25/09/2023	10%/năm	26/09/2023- 03/05/2024	59,452,055
4	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS 00220585 ký ngày 24/09/2022	300,000,000	Từ ngày 24/09/2022 đến ngày 25/09/2023	10%/năm	26/09/2023- 03/05/2024	17,835,616
5	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ITLH 00221145 ký ngày 25/09/2022	705,000,000	Từ ngày 25/09/2022 đến ngày 25/09/2023	10%/năm	26/09/2023- 03/05/2024	41,913,699
6	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IDRS 00163747 ký ngày 05/08/2022	108,000,000	Từ ngày 05/08/2022 đến ngày 07/08/2023	10%/năm	08/08/2023- 03/05/2024	7,841,096
7	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số ITLH 00217031 ký ngày 19/09/2022	130,000,000	Từ ngày 19/09/2022 đến ngày 19/09/2023	10%/năm	20/09/2023- 03/05/2024	7,942,466

8	Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số IHRH00222943 ký ngày 27/09/2022	40,000,000	Từ ngày 27/09/2022 đến ngày 27/12/2022	10%/năm	28/12/2022-02/05/2024	5,315,068
Tổng		3,293,000,000				218,176,712
Hợp đồng ký với KS Home plus						
1	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00029336 ký ngày 01/09/2022	1,000,000,000	12 tháng từ ngày 01/09/2022 đến ngày 05/09/2023	10%/năm	06/09/2023-03/05/2024	64,931,507
2	Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản số CSFH00042739 ký ngày 05/10/2022	105,000,000	03 tháng từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/01/2023	10%/năm	06/01/2023-03/05/2024	13,721,918
Tổng		1,105,000,000				78,653,425

Xét yêu cầu Toà án buộc Công ty CP Tập đoàn SunShine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các Thư bảo lãnh đã phát hành theo từng Hợp đồng bảo lãnh:

Thấy:

“1. Phạm vi bảo lãnh: Các nghĩa vụ thanh toán của bên được bảo lãnh (kể cả nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền bảo đảm đặt mua, chi trả lợi ích, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại) cho bên nhận bảo lãnh phát sinh từ Hợp đồng.

2. Hiệu lực bảo lãnh: Thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành và hết hạn sau khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo lãnh nêu tại Mục I đã được thực hiện hoặc giải trừ đầy đủ: Khi bên nhận bảo lãnh chuyển nhượng Hợp đồng theo đúng quy định thì Thư bảo lãnh này cũng được tự động chuyển nhượng theo và có hiệu lực ràng buộc với bên nhận chuyển nhượng của bên nhận bảo lãnh”.

Bà Hạnh đã giao nộp các thư bảo lãnh của Công ty CP Tập đoàn Sunshine phát hành theo từng Hợp đồng hợp tác đầu tư và Hợp đồng đặt mua bất động sản. Đại diện Công ty Sunshine cũng thừa nhận các thư bảo lãnh nêu trên tuy nhiên có 02 thư bảo lãnh đã hết thời hạn bảo lãnh, còn lại công ty không nhận được thủ tục hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đầy đủ nên chưa có căn cứ để thực hiện bảo lãnh. Đối với 02 thư bảo lãnh đã hết thời hạn

bảo lãnh, bà Hạnh đã rút yêu cầu khởi kiện. Đối với các thư bảo lãnh còn lại, Bà Hạnh đã xuất trình được tài liệu về việc đã thực hiện việc gửi thủ tục yêu cầu Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty CP Tập đoàn Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và trả khoản tiền phát sinh từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư và Hợp đồng đặt mua bất động sản đã kí với Công ty CP Đầu tư KS Finance và Công ty CP KS Homeplus là phù hợp.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn S

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty CP Tập đoàn Sunshine phải chịu 113.109.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 3, 4/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 280, Điều 335, Điều 357; Điều 513; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015

- Khoản 2 Điều 26, Điều 29 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H đối với Công ty CP Tập đoàn Sunshine về việc “Tranh chấp Hợp đồng bảo lãnh”.

Buộc Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Công ty CP Đầu tư KS Finance theo các Hợp đồng Hợp tác đầu tư và các Thư bảo lãnh sau: HĐ số ICHN00104716 ký ngày 07/6/2022; TBL số ICHN00104716/BL ngày 04/01/2023; HĐ số IHRH00204405 ký ngày ngày 01/9/2022; TBL IHRH00204405/BL ngày 04/01/2023; HĐ số IHRH00220582 ký ngày 24/9/2022; TBL ngày 24/9/2022; HĐ số IDRS00220585 ký ngày 24/9/2022; TBL IDRS00220585/BL ngày 04/01/2023; HĐ số ITLH00221145 ký ngày 25/9/2022; TBL ngày 25/9/2022; HĐ số IDRS0016374 ký ngày 05/8/2022; TBL IDRS0016374/BL ngày 04/01/2023; HĐ số IDRS00217031 ký ngày 19/9/2022; TBL IDRS00217031/BL ngày 04/01/2023; HĐ số IDRS00222943 ký ngày 27/9/2022; TBL IDRS00222943/BL ngày 04/01/2023. Buộc Công ty CP Tập đoàn Sunshine thanh toán cho bà Hạnh số tiền gốc là 3.293.000.000 đồng và số tiền lợi ích phải thanh toán là 311.031.014 đồng. Số tiền lãi chậm thanh toán cho bà Hạnh tương ứng là 10%/năm tương ứng với thời gian chậm

trả trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn thanh toán cho đến khi Sunshine thanh toán thực tế tính đến ngày 03/5/2024 là 218.176.712 đồng.

Buộc Công ty Sunshine thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho CTCP KSHomes Plus theo các Hợp đồng Hợp tác đặt mua bất động sản và các Thư bảo lãnh sau: HĐ số CSFH00029336 ký ngày 01/9/2022; TBL ngày 01/9/2022; HĐ số CSFH00042739 ký ngày 05/10/2022; TBL CSFH00042739/BL ngày 04/01/2023: thanh toán cho bà Hạnh số tiền gốc là 1.105.000.000 đồng và số tiền lợi ích phải thanh toán cho bà Hạnh là 103.477.808 đồng. Số tiền lãi chậm thanh toán cho bà Hạnh tương ứng là 10% tương ứng với thời gian chậm trả trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn thanh toán cho đến khi Sunshine thanh toán thực tế tính đến ngày 03/5/2024 là 78.653.425 đồng.

Tổng cộng: 5.109.338.959 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với Thư bảo lãnh cho hợp đồng số IHRH00204394 ký ngày 01/09/2022 với CTCP Đầu tư KS Finance và hợp đồng số CSFH00037488 ký ngày 24/09/2022 với CTCP KSHomes Plus với tổng số tiền gốc là: 4.000.000.000 VNĐ kèm theo số tiền lợi ích, lãi chậm thanh toán đối với 02 hợp đồng nêu trên.

2 Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty CP Tập đoàn Sunshine phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0009717 ngày 24/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty CP Tập đoàn Sunshine phải chịu 113.109.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hồng H được nhận lại 58.510.540 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai BLTU/23 0009413 ngày 11/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm
- Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Liên Anh