

Bản án số: **353/2026/DS-PT**

Ngày: 06/5/2026

V/v: *Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ 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: Ông Phan Quyết Thắng

Các Thẩm phán: Ông Đinh Như Lâm

Bà Nguyễn Thu Huyền

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Phương Dung

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Bà Ngô Phương Liên – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2026/DSPT ngày 30 tháng 3 năm 2026 về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 595/2025/DSST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2026/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 322/2026/QĐ - HPT ngày 24/4/2026, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Phương L, sinh năm 1968; CCCD số: 001168009492 do Cục C về TTXH cấp ngày 14/12/2021; HKTT: Số E, phố N, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền của bà Đỗ Phương L chứng nhận ngày 08/8/2025 tại Phòng C1 thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Ngọc H; Sinh năm 1999; Căn cước số: 015099006280 do Bộ C2 cấp ngày 22/12/2024; Địa chỉ liên hệ: Tầng G, số G T, phường Y, Hà Nội; (*Ông H có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Luật sư Trương Khắc D sư Nguyễn Hào H1 thuộc Công ty L3; Địa chỉ trụ sở: Tầng F, số A, ngõ B đường T, phường Y, thành phố Hà Nội; (*Ông D1 có mặt*)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần P1 (Tên viết tắt là: SSGD); Địa chỉ trụ sở chính: Tầng I, tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, nay là 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 Văn bản ủy quyền số: 119/2025/UQ-SSGD ngày 11/8/2025 của SSGD: Ông Lê Đình Dũng/Bà Thiều Thị H2 Phạm Thị Lan/Bà Ngô Quỳnh A; Chức vụ: Cán bộ pháp chế; Địa chỉ liên hệ: Tầng I, tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, nay là phường T, thành phố Hà Nội; (*Bà L có mặt*)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

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

Người đại diện theo Giấy ủy quyền số: 82/2025/GUQ-KSFINANCE ngày 12/8/2025 của KSFINANCE: Bà Nguyễn Thị Thanh H3 Vũ Nghi Lực/Bà Cao Thị Ngọc Mai/Bà Cấn Thị Quỳnh A1; Địa chỉ liên hệ: Tầng G, tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, nay là phường T, thành phố Hà Nội; (Bà Quỳnh A1 có mặt)

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H4; Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo Giấy ủy quyền số: 48/2025/GUQ-KSHOMES PLUS ngày 12/8/2025 của KSHOMES PLUS: Bà Nguyễn Thị Thanh H3 Vũ Nghi Lực/Bà Cao Thị Ngọc Mai/Bà Cấn Thị Quỳnh A1; Địa chỉ liên hệ: Tầng G, tòa nhà S, số A P, phường M, quận N, nay là phường T, thành phố Hà Nội; (Bà Quỳnh A1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc H là Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Phương L là Nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện của bà L như sau:** Năm 2022, do có mong muốn đầu tư nhận lãi suất cố định đối với những khoản tiền nhàn rỗi, bà Đỗ Phương L đã nghe theo tư vấn, giới thiệu và đề nghị của các nhân viên tư vấn thuộc Công ty cổ phần Đ (Tên gọi tắt là KSFINANCE) và Công ty cổ phần K1 (Tên gọi tắt là KSHOMES PLUS) để gửi tiền tham gia vào hệ sinh thái tài chính số của Công ty cổ phần P1. Nhân viên tư vấn hướng dẫn bà L thực hiện gửi tiền qua ứng dụng có tên là KSFINANCE - Ứng dụng đầu tư Tài chính – Bất động sản 4.0 ưu việt, được phát triển, quản lý bởi S. Ứng dụng có sẵn tại A và CHPlay tùy thuộc hệ điều hành của điện thoại. Tin tưởng vào những cam kết lợi ích hấp dẫn, thanh khoản tuyệt đối, rút vốn nhanh gọn, tất toán linh hoạt, chuyển nhượng dễ dàng và có tài sản bảo đảm, đồng thời được Công ty P1 đứng ra bảo lãnh, bà L đã tham gia gửi tiền dưới hình thức Hợp tác kinh doanh và Dịch vụ đặt mua bất động sản.

Bà L đã ký kết 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với KSFINANCE và 01 Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản với KSHOMES PLUS, nội dung Hợp đồng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: ITLH00015463 ngày 09/12/2021, giá trị khoản đầu tư: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng); Dự án đầu tư S1; Thời hạn đầu tư là 01 năm từ ngày 09/12/2021 đến ngày 09/12/2022; Lợi nhuận cố định là 11%/năm; Thời điểm chi trả lợi nhuận cố định là 03 tháng;

2. Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: IHRH00041198 ngày 21/02/2022, giá trị khoản đầu tư là: 100.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*); Dự án đầu tư S2; Thời hạn đầu tư là 01 năm từ ngày 21/02/2022 đến ngày 21/02/2023; Lợi nhuận cố định là 11%/năm; Thời điểm chi trả lợi nhuận cố định là 03 tháng;

3. Hợp đồng dịch vụ đặt chỗ bất động sản số: CSFH00037260 ngày 23/09/2022, giá trị khoản tiền bảo đảm là 700.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng*), thời hạn hợp đồng: 12 tháng; Lợi ích: 10%/năm; lợi ích nhận thêm cuối thời hạn đặt mua là 1%/năm (điểm b khoản 2.3 điều 2 Phụ lục 02); bất động sản đặt mua: căn hộ/ lô đất số T5-36.VP-08 thuộc dự án Sunshine Finance H.

Ngay sau khi ký 03 Hợp đồng nêu trên, bà L đã chuyển tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*) vào tài khoản của KSFINANCE và chuyển số tiền là 700.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng*) vào tài khoản của KSHOMES PLUS tại Ngân hàng TMCP K2.

Sau khi chuyển tiền thành công, KSFINANCE và K1 đã cấp cho bà L các Giấy chứng nhận bà Đỗ Phương L là nhà đầu tư đối với các khoản đầu tư tương ứng với các Hợp đồng nêu trên. Bà L được Công ty cổ phần P1 phát hành các Thư bảo lãnh cam kết để không huỷ ngang các nghĩa vụ thanh toán của Bên được bảo lãnh là KSFINANCE và KSHOMES PLUS phát sinh từ Hợp đồng hợp tác và Hợp đồng đặt mua đã ký với bà L (*kể cả nghĩa vụ hoàn trả khoản bảo đảm, chi trả lợi nhuận, bồi hoàn và bồi thường thiệt hại*), gồm các Thư bảo lãnh sau:

Số TT	Thư bảo lãnh	Ngày phát hành Thư bảo lãnh
1	Thư bảo lãnh hợp đồng số ITLH00015463	09/12/2021
2	Thư bảo lãnh hợp đồng số IHRH00041198	21/02/2022
3	Thư bảo lãnh hợp đồng số CSFH00037260	23/9/2022
4	Thư bảo lãnh chung	16/12/2022

Quá trình thực hiện 03 Hợp đồng nêu trên, bà L đã được Công ty Đ thanh toán lợi nhuận của 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh là: 26.139.261 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu, một trăm ba mươi chín nghìn, hai trăm sáu mươi một đồng*), cụ thể số tiền lợi nhuận mà KSFINANCE đã chi trả cho bà L, như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày thanh toán	Số tiền lợi nhuận được chi trả (VNĐ)
1	ITLH00015463	09/3/2022	5.153.425
2	ITLH00015463	09/6/2022	5.267.945
3	ITLH00015463	09/9/2022	5.267.945
4	IHRH00041198		10.449.946
Tổng cộng:			26.139.261

Ngoài ra, KSFINANCE và K1 không thực hiện thanh toán cho bà L bất cứ khoản lợi nhuận/lợi ích nào khác. Đến nay, các Hợp đồng nêu trên đã hết thời hạn, bà L với KSFINANCE và KSHOMES PLUS không ký gian hạn thời hạn thanh toán của 03 Hợp đồng nêu trên. Bà L cũng đã nhiều lần liên hệ, đến trực tiếp, gửi Văn bản yêu cầu cho KSFINANCE và KSHOMES PLUS về việc bà L không có

nhu cầu cũng như khả năng tài chính để mua các sản phẩm bất động sản của Công ty P1 mà chỉ đề nghị thanh lý Hợp đồng đến hạn và yêu cầu KSFINANCE và KSHOMES PLUS hoàn tất nghĩa vụ tài chính thanh toán cho bà L theo đúng cam kết trong các Hợp đồng nhưng KSFINANCE và KSHOMES PLUS không trả lời và cũng không thực hiện yêu cầu của bà L.

Ngày 05/5/2025, bà L đã gửi Văn bản đề nghị KSFINANCE và KSHOMES PLUS hoàn trả toàn bộ số tiền đầu tư/tiền bảo đảm và các khoản tài chính có liên quan đến KSFINANCE và KSHOMES PLUS và Văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh gửi đến Công ty cổ phần P1 để đề nghị Công ty thực hiện nghĩa vụ của Bên bảo lãnh thanh toán các khoản tiền nêu trên cho bà L do KSFINANCE và KSHOMES PLUS vi phạm Hợp đồng và không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng KSFINANCE, K1 và Công ty cổ phần P1 không tiếp nhận Văn bản và cố tình né tránh, trì hoãn không gấp mặt, gây khó khăn, không thực hiện các yêu cầu hợp pháp của bà L, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Yêu cầu khởi kiện của bà L như sau:

1. Buộc Công ty cổ phần P1 nay đổi tên là Công ty cổ phần P1 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022, có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đỗ Phương L tổng số tiền đầu tư/tiền bảo đảm, các khoản lợi nhuận/lợi ích và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/9/2025 là: **1.304.166.849 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm linh bốn triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm bốn mươi chín đồng) căn cứ theo 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty cổ phần Đ với bà Đỗ Phương L và 01 Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản ký giữa Công ty cổ phần K1 với bà Đỗ Phương L. Số tiền cụ thể theo 03 Hợp đồng như sau:

Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận/Lợi ích cố định (%/năm)	Lợi nhuận/Lợi ích chưa trả (VNĐ)	Tiền lợi ích bổ sung (1%/năm)	Tiền lãi chậm trả 10% tính đến 24/9/2025	Tổng nợ tạm tính đến ngày 24/9/2025 (VNĐ)
ITLH00015463	09/12/2021	200.000.000	11	5.210.685	0	55.835.616	261.046.301
IHRH00041198	21/02/2022	100.000.000	11	0	0	25.890.411	125.890.411
CSFH00037260	23/9/2022	700.000.000	10	70.383.562	7.038.356	139.808.219	917.230.137
Tổng cộng:		1.000.000.000		75.594.247	7.038.356	221.534.247	1.304.166.849

2. Công ty cổ phần P1 phải tiếp tục thanh toán cho bà L tiền lãi chậm trả tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi Công ty cổ phần P1 thực hiện hết nghĩa vụ thanh toán cho bà L theo 03 Hợp đồng nêu trên ký giữa bà Đỗ Phương L với KSFINANCE và KSHOMES PLUS.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty cổ phần P1 là Bị đơn có ý kiến như sau: Qua quá trình rà soát và đối chiếu với các hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại Công ty S3, SSGD xác nhận đã phát hành các Thư bảo lãnh với các Hợp đồng của bà Đỗ Phương L, như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Thư bảo lãnh
1	ITLH00015463	Thư bảo lãnh ngày 09/12/2021
2	IHRH00041198	Thư bảo lãnh ngày 21/2/2022
3	CSFH00037260	Thư bảo lãnh ngày 23/9/2022

Sau đây gọi chung là “**Các Thư Bảo L2**”. Việc phát hành Các Thư Bảo L2 sẽ tùy thuộc vào sự thỏa thuận giữa Công ty S3 - Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K1 tại từng thời điểm. Công ty S3 không can thiệp, không chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K1 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 S3 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 cổ phần Đ, Công ty cổ phần K1 để đảm bảo trước tiên các quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

2. Đối với nghĩa vụ bảo lãnh theo Các Thư Bảo Lãnh: Căn cứ nội dung Các Thư Bảo Lãnh điều kiện để Công ty S3 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với bà Đỗ Phương L 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 P1 trước ngày hết hạn Thư bảo lãnh.

Tuy nhiên, theo hồ sơ sao chụp tại Tòa án, Công ty S3 nhận thấy, trong thời hạn thư bảo lãnh còn hiệu lực, Công ty không nhận được hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh từ phía Nguyên đơn theo quy định tại Các Thư Bảo L2 đã phát hành. Đến nay, Các Thư Bảo Lãnh đối với Hợp đồng của Nguyên đơn đã hết hiệu lực, chúng tôi không có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hợp đồng theo nội dung Các Thư Bảo L2.

2. Đối với nghĩa vụ bảo lãnh theo thư bảo lãnh ngày 16/12/2022: Qua quá trình làm việc và sao chụp tài liệu tại Tòa án, Nguyên đơn đã cung cấp 01 bản photocopy thư bảo lãnh đề ngày 16/12/2022 để làm căn cứ yêu cầu Công ty S3 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, tuy nhiên văn bản này không có chứng thực, không có dấu treo

của Công ty S3. Công ty S3 có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Khách hàng cung cấp được Thư bảo lãnh có đóng dấu treo của Công ty S3. Tuy nhiên, theo hồ sơ sao chụp tại Tòa án, Nguyên đơn chưa cung cấp được văn bản Thư bảo lãnh có đóng dấu treo của Công ty S3, đồng thời, Công ty S3 cũng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ

yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Nguyên đơn. Do đó, Công ty S3 chưa có cơ sở để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (nếu có).

Quá trình giải quyết vụ án, ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:

Ý kiến của đại diện Công ty cổ phần Đ: Công ty cổ phần Đ (Tên viết tắt là: KSFINANCE) và bà Đỗ Phương L có thỏa thuận và ký 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với các nội dung cơ bản như sau: Mục đích hợp tác kinh doanh: Bà Đỗ Phương L đồng ý góp vốn và KSFINANCE đồng ý nhận và quản lý phần vốn góp của bà Đỗ Phương L để thực hiện hoạt động kinh doanh tại các dự án và các mục đích đầu tư kinh doanh khác không trái với quy định của pháp luật, nhằm hướng tới phân chia lợi nhuận và kết quả đạt được theo thỏa thuận tại các Hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Tại các Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký, bà Đỗ Phương L được hưởng lợi nhuận cố định tính trên giá trị các Khoản Đầu Tư trong thời hạn hợp tác kinh doanh theo từng hợp đồng. Giá trị Khoản Đầu Tư, tỷ lệ lợi nhuận cố định và thời hạn hợp tác kinh doanh của từng hợp đồng 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 (%)	Giá trị Khoản Đầu Tư còn lại (VND)
1	IHRH00041198	21/02/2022	21/02/2023	100,000,000	11	100,000,000
2	ITLH00015463	09/12/2021	09/12/2022	200,000,000	11	200,000,000
	Tổng			300,000,000		300,000,000

Thực hiện các Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên, KSFINANCE đã nhận các Khoản Đầu Tư của bà Đỗ Phương L và thực hiện các hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại các hợp đồng đã ký. 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 K3 có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của KSFINANCE, do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị các Khoản Đầu Tư và lợi nhuận cố định còn lại của các hợp đồng trên, KSFINANCE chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà L theo đúng thỏa thuận. Khi phát sinh vấn đề trên, KSFINANCE đã nhiều lần trao đổi với bà L để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, KSFINANCE cũng đã hết sức nỗ lực tìm kiếm các giải pháp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng. Cụ thể, trong thời gian vừa qua, chúng tôi đã đề xuất nhà đầu tư cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau:

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

(2) Chuyển đổi giá trị các Khoản Đầu Tư sang thành khoản thanh toán các bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và ký kết Hợp đồng mua bán/Văn bản nhận chuyển nhượng với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng tại các dự án như: Sunshine G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P,... Tuy nhiên đến nay, 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. KSFINANCE kính mong Quý Tòa tiếp tục xem xét, tạo điều kiện cho các bên được thương lượng, trao đổi về các phương án giải quyết vụ việc trên tinh thần thiện chí, chia sẻ và hỗ trợ cho K có thêm thời gian thu hồi các khoản đầu tư và các nguồn thu khác, để sớm có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với bà Đỗ Phương L.

Ý kiến của đại diện Công ty cổ phần K1 như sau: Công ty cổ phần K1 (Tên viết tắt là: KSHOMES PLUS) xác nhận ngày 23/9/2022, KSHOMES PLUS và bà Đỗ Phương L có thỏa thuận và ký 01 Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản số: CSFH00037260 với các nội dung cơ bản như sau: Mục đích: Bà Đỗ Phương L chấp thuận sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp bảo đảm của KSHOMES PLUS nhằm mục đích để bà L có thể đặt mua bất động sản của dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên tại hợp đồng. Để bảo đảm cho việc thanh toán giá mua khi Chủ đầu tư chuyển nhượng bất động sản, bà L chuyển cho KSHOMES PLUS một khoản tiền gọi là Khoản Bảo Đảm. Trường hợp kết thúc thời hạn đặt mua mà bà L không nhận được thông báo về việc ký kết Hợp đồng giao dịch bất động sản với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng, hoặc đã nhận được thông báo nhưng không đồng ý giao kết hợp đồng giao dịch bất động sản với Chủ đầu tư/Bên chuyển nhượng, thì hợp đồng đặt mua bất động sản sẽ chấm dứt kể từ thời điểm kết thúc thời hạn. Khoản Bảo Đảm cùng toàn bộ lợi ích còn lại mà bà L được hưởng sau khi trừ các khoản khấu trừ (nếu có) theo Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản sẽ được KSHOMES PLUS hoàn lại cho bà L vào ngày các Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản chấm dứt. Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đặt mua bất động sản đã ký kết, KSHOMES PLUS đã nhận Khoản Bảo Đảm của bà L. Giá trị của các Khoản Bảo Đảm và thời hạn bảo đảm đặt mua cụ thể như sau:

TT	Số Hợp đồng	Ngày xác lập giao dịch	Ngày kết thúc thời hạn đặt mua	Giá trị Khoản Bảo Đảm ban đầu (VND)	Lợi ích cố định theo Hợp đồng (%/năm)	Giá trị Khoản Bảo Đảm còn lại (VND)
1	CSFH00037260	23/09/2022	25/09/2023	700,000,000	10	700,000,000

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, đại lý môi giới bất động sản mà K1 có quan hệ hợp tác, đầu tư), trực tiếp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu và dòng tiền của KSHOMES PLUS. Do đó, khi đến hạn hoàn trả giá trị các Khoản Bảo Đảm và lợi ích theo hợp đồng và phụ lục đã ký kết, KSHOMES PLUS chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà L theo đúng thỏa thuận. Khi phát sinh vấn đề trên, K1 đã nhiều lần trao đổi với bà L để tháo gỡ khó khăn. Đồng thời, KSHOMES PLUS cũng đã hết sức nỗ lực tìm kiếm các giải pháp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng. Cụ thể, trong thời gian vừa qua, chúng tôi đã đề xuất khách hàng cảm thông và xem xét các phương án giải quyết như sau:

(1) Gia hạn thời gian thực hiện các hợp đồng để KSHOMES PLUS có thể thu xếp nguồn tiền hợp lý chi trả, đồng thời khách hàng sẽ được nhận thêm một khoản lợi ích bổ sung theo thỏa thuận của các bên.

(2) Chuyển đổi giá trị các Khoản Bảo Đảm sang thành khoản thanh toán các bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và ký kết Hợp đồng mua bán/Văn bản nhận chuyển nhượng với Chủ đầu tư/ Bên chuyển nhượng tại các dự án như: Sunshine G, Sunshine G, Sunshine S, Sunshine D, Sunshine Capital Tây T, S, S, Sunshine P, ... Tuy nhiên đến nay, Nguyên đơn và KSHOMES PLUS vẫn chưa đạt được sự đồng thuận. Chúng tôi vẫn rất nỗ lực và thiện chí mong muốn thương lượng, hòa giải để tìm được tiếng nói chung với Nguyên đơn trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả hai bên. KSHOMES PLUS kính mong Quý Tòa tiếp tục xem xét, tạo điều kiện cho các bên được thương lượng, trao đổi về các phương án giải quyết vụ việc trên tinh thần thiện chí, chia sẻ và hỗ trợ cho K1 có thêm thời gian thu hồi các khoản đầu tư và các nguồn thu khác để sớm có khả năng thực hiện nghĩa vụ đối với bà L.

Tại phiên tòa: Đại diện KSFINANCE xác nhận KSFINANCE có ký với bà Đỗ Phương L 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với tổng số tiền đầu tư của 02 Hợp đồng là: 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*) là đúng. Quá trình thực hiện 02 Hợp đồng, KSFINANCE đã chi trả lợi nhuận cho bà L tổng số tiền của 02 Hợp đồng là: **26.139.261** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu, một trăm ba mươi chín nghìn, hai trăm sáu mươi một đồng*), cụ thể như sau:

Số TT	Số Hợp đồng	Ngày thanh toán	Số tiền lợi nhuận được chi trả (VNĐ)
1	ITLH00015463	09/3/2022	5.153.425
2	ITLH00015463	09/6/2022	5.267.945
3	ITLH00015463	09/9/2022	5.267.945
4	IHRH00041198		10.449.946

Tổng cộng:	26.139.261
-------------------	-------------------

KSFINANCE xác nhận có nghĩa vụ thanh toán cho bà L tổng số tiền đầu tư, lợi nhuận chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả khoản đầu tư theo 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa KSFINANCE với bà Đỗ Phương L tính đến ngày Tòa án xét xử 24/9/2025 là: **386.936.712 đồng** (*Bằng chữ: Ba trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn, bảy trăm mười hai đồng*), số tiền cụ thể như sau:

Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận cố định (%/năm)	Lợi nhuận chưa trả (VNĐ)	Tiền lãi chậm trả 10% tính đến 24/9/2025	Tổng nợ tạm tính đến ngày 24/9/2025 (VNĐ)
ITLH00015463	09/12/2021	200.000.000	11	5.210.685	55.835.616	261.046.301
IHRH00041198	21/02/2022	100.000.000	11	0	25.890.411	125.890.411
Tổng cộng:		300.000.000		5.210.685	81.726.027	386.936.712

Do hiện tại, KSFINANCE chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện KSHOMES PLUS xác nhận số tiền bảo đảm KSHOMES PLUS chưa thanh toán cho bà Đỗ Phương L là: 700.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng*) là đúng. KSHOMES PLUS xác nhận có nghĩa vụ thanh toán cho bà L số tiền bảo đảm, các lợi ích chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả khoản bảo đảm theo Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản ký giữa KSHOMES PLUS với bà Đỗ Phương L tính đến ngày Tòa án xét xử 24/9/2025 là: **917.230.137 đồng** (*Bằng chữ: Chín trăm mười bảy triệu, hai trăm ba mươi nghìn, một trăm ba mươi bảy đồng*), số tiền cụ thể như sau:

Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi ích chưa thanh toán (VNĐ)	Tiền lợi ích bổ sung (1%/năm)	Lãi chậm trả 10% tính đến 24/9/2025	Tổng nợ tạm tính đến ngày 24/9/2025 (VNĐ)
CSFH00037260	23/9/2022	700.000.000	70.383.562	7.038.356	139.808.219	917.230.137

Do hiện tại KSHOMES PLUS chưa có khả năng thanh toán ngay cho bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện SSGD xác nhận có nghĩa vụ thực hiện theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần P1 đối với Bên được bảo lãnh là KSFINANCE đã ký 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với bà Đỗ Phương L và K1 đã ký 01 Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản với bà Đỗ Phương L, SSGD có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đỗ Phương L toàn bộ số tiền đầu tư/tiền bảo đảm, các khoản lợi nhuận/lợi ích và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/9/2025 là: **1.304.166.849 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm linh bốn triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm bốn mươi chín đồng*), số tiền đã được đại diện theo yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Phương L đã được đại diện KSFINANCE và KSHOMES PLUS xác nhận tại phiên tòa là đúng, nhưng do hiện tại SSGD chưa

có khả năng thanh toán cho bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 595/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án Nhân dân khu vực 4 - Hà Nội đã xét xử và quyết định: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điều a Khoản 1 Điều 35; Điều a Khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 280; 335; 336; 357; 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Bà Đỗ Phương L đối với Bị đơn: Công ty cổ phần P1 (*Tên viết tắt là: SS GD*), về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (*Theo Thư bảo lãnh ngày 16/12/2022 của Công ty cổ phần P1 đối với Bên được bảo lãnh là Công ty cổ phần Đ đã ký 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với bà Đỗ Phương L và Công ty cổ phần K1 đã ký 01 Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản với bà Đỗ Phương L*) như sau:

1. Buộc Công ty cổ phần P1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đỗ Phương L tổng số tiền bảo đảm/đầu tư, các lợi ích/lợi nhuận chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả tính đến ngày Tòa án xét xử 24/9/2025 là: **1.304.166.849 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm linh bốn triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm bốn mươi chín đồng*) căn cứ theo 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty cổ phần Đ với bà Đỗ Phương L và 01 Hợp đồng đặt chỗ giao dịch bất động sản ký giữa Công ty cổ phần K1 với bà Đỗ Phương L. Số tiền cụ thể theo 03 Hợp đồng như sau:

Số Hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Số tiền đầu tư (VNĐ)	Lợi nhuận /Lợi ích chưa trả (VNĐ)	Tiền lợi ích bổ sung (1%/năm)	Tiền lãi chậm trả tính đến 24/9/2025	Tổng nợ tạm tính đến ngày 24/9/2025 (VNĐ)
ITLH00015463	09/12/2021	200.000.000	5.210.685	0	55.835.616	261.046.301
IHRH00041198	21/02/2022	100.000.000	0	0	25.890.411	125.890.411
CSFH00037260	23/9/2022	700.000.000	70.383.562	7.038.356	139.808.219	917.230.137
Tổng cộng:		1.000.000.000	75.594.247	7.038.356	221.534.246	1.304.166.849

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 06/10/2025, Công ty cổ phần P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Công ty Cổ phần P1 không rút đơn kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời xác định Công ty cổ phần K1, Công ty cổ phần Đ đã thanh toán cho bà L 100.000.000đ nên đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và khấu trừ vào khoản nợ đối với bà L.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thống nhất trình bày: Ngày 20/11/2025, Công ty cổ phần K1 đã thanh toán cho bà L số tiền 70.000.000đ và Công ty cổ phần Đ đã thanh toán cho bà L 10.000.000đ vào ngày 20/11/2025 và 20.000.000đ vào ngày 21/11/2025 nên đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và khấu trừ vào khoản nợ đối với bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nằm trong thời hạn quy định nên chấp nhận. Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K4 đều xác nhận Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K4 đã thanh toán một phần giá trị khoản đầu tư cho nguyên đơn là 100.000.000 đồng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm theo hướng khấu trừ số tiền 100.000.000 đồng mà bà Đỗ Phương L đã được hai công ty thanh toán sau xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nằm trong thời hạn quy định nên chấp nhận đưa ra xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K4 đều xác nhận Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K4 đã thanh toán một phần giá trị khoản đầu tư cho nguyên đơn là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên khoản thanh toán này là nghĩa vụ của bị đơn phải thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần P1, cũng như đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đại diện Viện kiểm sát đề nghị.

Về án phí: Công ty cổ phần P1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần P1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 595/2025/DSST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội.

2. Về án phí: Công ty cổ phần P1 phải chịu 300.000 đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0011582 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND Hà Nội;
- TAND khu vực 4- HN;
- THADS thành phố HN;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Quyết Thắng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND Hà Nội;
- TAND khu vực 4- HN;
- THADS thành phố HN;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Quyết Thắng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

