

Bản án số: 133/2024/DS-PT

Ngày: 19/7/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán:

Ông Cao Văn Hiếu

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Vỹ - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2023/TLPT-DS ngày 22/11/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự số 82/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Khanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐPT-DS ngày 16/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 79/2024/QĐ-TA ngày 27/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 138/2024/QĐ-TA ngày 27/3/2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa 146/TB-TA ngày 22/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 187/2024/QĐ-TA ngày 22/5/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 198/2024/QĐ-TA ngày 20/6/2024 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Tú A, sinh năm: 1968; Địa chỉ: P208-E2, phường Thanh X, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

+ ***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Bà Bùi Thúy H, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Số 17, Ngõ 171/2A phường S, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. (*Giấy*

ủy quyền do Văn phòng Công chứng Trần Văn Thanh, thành phố Hà Nội chứng nhận số 4097 quyền số 09/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2023). Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Anh T**, sinh năm: 1982, Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Kt; Địa chỉ: Số 17, Ngõ 171/2A phường S, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

*** Bị đơn:**

- Bà **Trần Thị Kim C**, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Tổ 04 phường X, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

+ Đại diện theo ủy quyền bà Chung: Ông **Nguyễn Thành N**, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Số 102 đường L, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. (Giấy ủy quyền do Văn phòng Công chứng Huỳnh Bá Đại, thành phố Đà Nẵng công chứng số 1451 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2024). Có mặt.

- Công ty **Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản H**; Trụ sở: Lô B4, B5 Khu B3-2 Khu d, khách sạn, căn hộ và thương mại dịch vụ đường 2 tháng 9, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 236 đường 2 tháng 9, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

- Công ty **Cổ phần T**; Trụ sở chính: Tầng 15 Tòa nhà DITP, Lô A2-19 đường N nội dài, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Minh H**; sinh năm: 1988 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý khiếu nại thuộc Công ty Cổ phần T (Giấy ủy quyền số 44/022/GUQ/TNL ngày 18/11/2022 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần T). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Công ty **Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thái Thiên P**; Địa chỉ: Số 237 đường N, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

+ Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn S** - Chức vụ: Giám đốc Pháp chế Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thái Thiên P (Giấy ủy quyền số 03/2022/GUQ-TTP ngày 14/6/2022 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thái Thiên P). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 19/7/2024.

- Công ty **Cổ phần Bất động sản LinkHouse M**; Địa chỉ: Tầng 4, số 320 đường 2/9, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Lô B4-B5 đường 2/9, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà **Lê Thị Quỳnh C**, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Số 164 đường Lê Đình D quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông **Lê Văn K**, Địa chỉ: Phòng 208 - E2 phường T, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Nguyễn Tú A** và bị đơn bà **Trần Thị Kim C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 26/11/2020; Bản tự khai ngày 14/01/2021; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 04/4/2021; quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Tú A và đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thúy H trình bày:*

Đầu năm 2019, bà Nguyễn Tú A có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng. Sau đó, bà A được bà Lê Thị Quỳnh C giới thiệu rằng bà biết một số lô đất đẹp ở dự án Golden Hills, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Khi nhận được dự thảo các bản hợp đồng được soạn sẵn bởi phía bà Trần Thị Kim C, bà C giới thiệu là chủ đầu tư của dự án và muốn chuyển nhượng các lô đất: Lô số B2-28-39; Lô số B2-28-38; Lô số B2-1-40; Lô số B2-1-39; Lô số B2-1-38; Lô số B2-1-37 tại khu A Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài Golden Hills.

Ngày 20/3/2019, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản H (gọi tắt là Công ty H), bà A và bà C đã tiến hành thỏa thuận và ký kết 06 văn bản “Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất” nhằm đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các lô đất nói trên, cụ thể: Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 32/2019/B2.1.37/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-37, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 33/2019/B2.1.38/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-38, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 34/2019/B2.1.39/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-39, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 35/2019/B2.1.40/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-40, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 36/2019/B2.28.38/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-28-38, diện tích 105m², giá trị: 4.000.000.000 đồng và số 37/2019/B2.28.39/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-28-39, diện tích 105m², giá trị: 4.000.000.000 đồng. Tổng giá trị của 06 hợp đồng là 24.800.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, ngày 04/4/2019 bà A đã thanh toán cho bà C và Công ty H tổng số tiền theo đợt 1 và đợt 2 theo đúng quy định tại hợp đồng là: 22.780.000.000 đồng tại 06 Phiếu thu ngày 04/4/2019. Số tiền còn lại (đợt 3) bà Anh sẽ thanh toán sau khi nhận được thông báo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Hợp đồng được thỏa thuận và ký kết giữa hai bên, bà C cam kết:

“- Bên B (Trần Thị Kim C) có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng (theo Điều 1.1 của hợp đồng).

- Cùng với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tn thành việc cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty CP T và bên A trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng này. Trường hợp quá thời hạn kể trên mà bên A không nhận được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết thì bên B có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ tiền đã nhận của bên A theo quy định.

Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo khoản (a), (b), (c) nêu trên, bên B phải chịu bồi thường thiệt hại cho bên A số tiền phạt tương đương giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của lô đất trên”.

Tuy nhiên, sau khi phía bà C và Công ty H nhận toàn bộ khoản tiền của đợt 1 và đợt 2 theo quy định tại Hợp đồng được ký kết, phía bà C và Công ty H nhiều lần trì hoãn, không thực hiện các cam kết và nghĩa vụ quy định trong thỏa thuận giữa hai bên, không tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để thực hiện chuyển nhượng, không cung cấp hồ sơ pháp lý cụ thể của dự án, không cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A.

Đến khoảng ngày 29/5/2019, bà A bất ngờ nhận được 06 bộ Hợp đồng vay vốn do Công ty Cổ phần T (gọi tắt là Công ty T) gửi. Bà A bất ngờ vì đây không phải là Hợp đồng chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng mà bà A và bà C đã thỏa thuận với nhau theo hợp đồng đã ký trước đó. Ngoài ra, nội dung của các bộ Hợp đồng mà bà A nhận được tại thời điểm ngày 29/5/2019 có nhiều nội dung không phù hợp với thực tế, cụ thể: Bà A hoàn toàn không có ý định cho Công ty T vay tiền như Hợp đồng vay vốn thể hiện; phiếu thu chỉ ghi nhận lý do nộp tiền là thu tiền giải ngân hợp đồng vay vốn; giá trị phiếu thu ghi nhận thấp hơn số tiền bà A đã thanh toán trên thực tế.

Các bên nhiều lần thúc ép bà A ký biên bản thanh lý các bộ Hợp đồng đã ký với bà C nhằm thoái thác trách nhiệm và ký lại các bộ Hợp đồng do Công ty T phát hành, thậm chí nhiều lần đe dọa bà A phải bồi thường thiệt hại, trong khi bà Anh không thực hiện sai bất kỳ điều khoản nào theo hợp đồng giữa hai bên. Sau khi biết bà A không đồng ý ký các bộ Hợp đồng do Công ty T phát hành, bên phía bà C và Công ty T đòi thu hồi các bộ Hợp đồng nêu trên. Đến tháng 5/2020, giữa Công ty T và đại diện bà C và đại diện bà A đã cuộc gặp ba bên để giải quyết quyền lợi cho bà A theo hợp đồng đã ký. Nhưng thay vì giải quyết quyền lợi cho bà A, đại diện Công ty T và đại diện bà C chỉ đòi thu hồi lại các bộ Hợp đồng kể trên đã phát hành cho bà A mà không đưa ra hay giải quyết quyền lợi cho bà A. Nhận thấy các tài liệu bà A nhận được vào thời gian ngày 29/5/2019 có nhiều vấn đề, là chứng cứ quan trọng, bà A đã quyết định tạm thời cất giữ các tài liệu kể trên chờ giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Đến nay, sau một thời gian dài thiện chí thương lượng nhưng không đạt được kết quả, phía bà C và Công ty H vẫn không cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 06 lô đất nêu trên và bà A không nhận được 06 bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của hợp đồng để bà A có thể tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ, quyền lợi quy định tại hợp đồng. Do đó, bà C và Công ty H đã vi phạm nghiêm trọng cam kết quy định tại Điều 3.2.1, Điều 4.2.3 của Hợp đồng.

Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 được ký kết giữa bà A và bà C.

- Buộc bà C, ông Nguyễn Văn H và Công ty H liên đới hoàn trả cho bà A tổng số tiền là 74.916.000.000 đồng; Trong đó: Tiền đặt cọc là 22.780.000.000 đồng; Tiền phạt cọc là 22.780.000.000 đồng; Bồi thường thiệt hại số tiền phạt tương đương giá trị quyền sử dụng đất đã ký kết là 24.800.000.000 đồng; Tiền lãi (lãi đối với số tiền gốc 22.780.000.000 đồng) tạm tính là 4.556.000.000đ và lãi tiếp tục tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án lấy giá theo giá trị hợp đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án và không yêu cầu Tòa án trung cầu thẩm định giá tài sản.

Ông Nguyễn Văn H là chồng hợp pháp của bà C, đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật của Công ty H. Đây là giao dịch lớn nên ông H buộc phải biết đến, do đó ông Hòa phải liên đới cùng bà C và Công ty H bồi thường cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu tính tiền lãi (lãi đối với số tiền gốc 22.780.000.000 đồng) tạm tính là 4.556.000.000 đồng.

** Theo Đơn trình bày ý kiến ngày 21/12/2020 và ngày 12/7/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Kim C và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành N trình bày:*

Các lô đất B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40, B2-28-38 và B2-28-39 thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài thành phố Đà Nẵng được bà C nhận chuyển nhượng từ Công ty T (là chủ đầu tư) theo 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 1-4534, số 1-4535, số 1-4536, số 1-4537 ký ngày 27/02/2019; số 1-4590, số 1-4591 ký ngày 01/3/2019. Theo đó, bà C đã chuyển tiền theo quy định cho Công ty T. Căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng giữa bà C và Công ty T: Bà C được chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào. Vì vậy, bà C đã gửi các thông tin các lô đất này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản T (gọi tắt là Công ty T) để chào bán trên thị trường. Sản T lại ký gửi qua cho Công ty Cổ phần Bất động sản L (gọi tắt là Công ty L) chào bán. Công ty LinkHouse Miền T tìm kiếm khách hàng thông qua bà Lê Thị Quỳnh C.

Ngày 20/3/2019, bà Nguyễn Tú A và bà C đã tiến hành thỏa thuận và ký kết 06 văn bản “Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất” nhằm đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các lô đất nói trên, cụ thể: Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 32/2019/B2.1.37/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-37, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 33/2019/B2.1.38/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-38, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 34/2019/B2.1.39/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-39, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 35/2019/B2.1.40/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-40, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 36/2019/B2.28.38/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-28-38, diện tích 105m², giá trị: 4.000.000.000 đồng và số 37/2019/B2.28.39/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-28-39, diện tích 105m², giá trị: 4.000.000.000 đồng.

Bà C đã nhận số tiền 22.780.000.000 đồng từ bà A và đã chuyển toàn bộ số tiền này cho Công ty T nên Công ty T đã soạn thảo hợp đồng để Công ty T ký trực tiếp với người mua, bà C đã thông báo cho bà A tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với Công ty T nhưng bà A không đồng ý ký.

Để thuận tiện cho việc giao dịch của các bên thì bà C và Công ty T ký kết 06 Biên bản thanh lý ngày 18/5/2019 cho các Hợp đồng đã ký và được Công ty T xuất phiếu chi trả lại tiền cho bà C. Tiếp theo Công ty T đã xuất 06 bộ Hợp đồng mới giữa Công ty T và bà A cùng các phiếu thu theo quy định của hợp đồng.

Đến ngày 29/5/2019, Công ty T gửi hợp đồng cho bà A thông qua Sàn T P nhưng bà A vẫn không chịu ký. Việc này đã được L xác nhận tại Công văn số 11/2020/CV/LHMT.

Sự việc kéo dài mãi đến tháng 5/2020, đã họp ba bên gồm: Công ty T, đại diện ủy quyền của bà C (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2020) và đại diện ủy quyền của bà A (Giấy ủy quyền ngày 26/02/2020). Trong đó, Công ty T yêu cầu bà A hoàn trả 06 Hợp đồng và 06 Phiếu thu mà Công ty T đã phát hành cho bà A vào tháng 5/2019 và các bên có buổi làm việc tiếp theo để giải quyết dứt điểm sự việc.

Căn cứ vào các điều khoản quy định tại hợp đồng cam kết: Thời gian hình thành quyền sử dụng đất là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, được gia hạn không quá 06 tháng (ký Hợp đồng ngày 20/3/2019), đồng thời các bên được gia hạn nếu vì nguyên nhân khách quan. Ngoài ra sau khi lô đất có đầy đủ thủ tục pháp lý được quyền chuyển nhượng, trong vòng 60 ngày kể từ ngày bên B (bà C) thông báo yêu cầu khách hàng đến làm thủ tục kí kết hợp đồng mà bên khách hàng không tiến hành kí kết thì bên khách hàng phải chịu bồi thường thiệt hại cho bên B số tiền phạt tương đương giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất.

Như vậy, bà A là người vi phạm các điều khoản đã được quy định trong hợp đồng trước, cụ thể bà A không chịu ký hợp đồng với Công ty T, sau đó họp ba bên nhưng bà A vẫn không hợp tác. Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì 06 lô đất giao dịch trên đã có đất thực tế, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, có thể bàn giao ngay cho bà A để tiến hành xây dựng.

Vì vậy, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A.

Bà C yêu cầu phản tố, đề nghị buộc bà A tiếp tục thực hiện 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 giữa bà A và bà C. Trường hợp, bà A yêu cầu chấm dứt 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất thì căn cứ “khoản 3.1.3 Điều 3: Cam kết giữa các bên” trong các Hợp đồng cam kết, bà A phải mất tiền toàn bộ số tiền đặt cọc đã chuyển đợt 1 và đợt 2 cho bà C là 22.780.000.000 đồng và phải chịu trách nhiệm bồi thường số tiền 24.800.000.000 đồng cho bà C, là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm hợp đồng.

Bị đơn đề nghị Tòa án lấy giá theo giá trị hợp đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án và không yêu cầu Tòa án trưng cầu thẩm định giá tài sản.

** Theo Văn bản số 17/BDS ngày 01/4/2021 và số 28/BDS ngày 16/7/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản H và đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Thanh H trình bày:*

Trong giao dịch cam kết giữa bà Trần Thị Kim C và bà Nguyễn Tú An thì Công ty H tham gia các nội dung sau:

Thứ nhất, trong các Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 mà bà Nguyễn Tú A và bà Trần Thị Kim C đã ký kết, cụ thể: Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất:

- Số 32/2019/B2.1.37/HĐCK/BĐSHL lô đất B2-1-37;
- Số 33/2019/B2.1.38/HĐCK/BĐSHL lô đất B2-1-38;
- Số 34/2019/B2.1.39/HĐCK/BĐSHL lô đất B2-1-39;
- Số 35/2019/B2.1.40/HĐCK/BĐSHL lô đất B2-1-40;
- Số 36/2019/B2.28.38/HĐCK/BĐSHL lô đất B2-28-38;
- Số 37/2019/B2.28.39/HĐCK/BĐSHL lô đất B2-28-39.

Thì Công ty H chỉ là đơn vị chứng kiến (với vai trò bên C). Hợp đồng được các bên ký kết tại địa điểm là Văn phòng Công ty H, các bên quy định nghĩa vụ của Bên A - Bên đặt cọc là bà Nguyễn Tú A và Bên B - Bên nhận cọc là bà Trần Thị Kim C, Bên C không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào phát sinh từ các hợp đồng này. Các hợp đồng này cũng được lập thành hai bản Bên A và Bên B mỗi bên giữ một bản, bên C không giữ bản nào.

Thứ hai, chứng kiến việc bà C lập phiếu thu xác nhận đã nhận tiền của bà Nguyễn Tú A vào ngày 04/4/2019.

Thứ ba, cử nhân sự hỗ trợ cho bà C trong quá trình tổ chức liên hệ làm việc giữa các bên liên quan trong giao dịch nêu trên gồm: Bà A, Công ty T, Công ty L và Công ty T.

Từ những nội dung nêu trên, Công ty H khẳng định trong giao dịch giữa bà C và bà A thì Công ty H là bên chứng kiến, không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với mỗi bên. Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì Công ty H không đồng ý.

Công ty H không yêu cầu Tòa án định giá tài sản, không có ý kiến gì về giá trị 06 lô đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 10/4/2021, ngày 28/6/2021, ngày 24/3/2023; Biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2023 và quá trình tố tụng Công ty Cổ phần T và đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty T là chủ đầu tư dự án Golden Hills có địa chỉ tại phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu và xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Bà Trần Thị Kim C là nhà đầu tư thông thường, không phải là chủ đầu tư của dự án.

Trên cơ sở này, ngày 27/02/2019 Công ty T đã ký với bà Chung 04 Hợp đồng vay vốn: Số 4534/1/0/B2-1/38/HDVV/C số tiền 3.500.040.000 đồng; số 4535/1/0/B2-1/37/HDVV/C số tiền 3.500.040.000 đồng; số 4536/1/0/B2-1/39/HDVV/C số tiền 3.500.040.000 đồng; số 4537/1/0/B2-1/40/HDVV/C số tiền 3.500.040.000 đồng và 04 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất: Số 4534/1/0/B2-1/38/HDCK/C đối với lô đất số B2-1/38; số 4535/1/0/B2-1/37/HDCK/C đối với lô đất số B2-1/37; số 4536/1/0/B2-1/39/HDCK/C đối với lô đất số B2-1/39; số 4537/1/0/B2-1/40/HDCK/C đối với lô đất số B2-1/40.

Và ngày 01/3/2019, Công ty T đã ký với bà C 02 Hợp đồng vay vốn, cụ thể: Số 4590/1/0/A4-2/38/HDVV/C số tiền 3.100.020.000 đồng, số 4591/1/0/A4-2/39/HDVV/C số tiền 3.100.020.000 đồng và 02 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Số 4590/1/0/A4-2/38/HDCK/C đối với lô đất số A4-2/38 và số 4591/1/0/A4-2/39/HDCK/C đối với lô đất số A4-2/39.

Khách hàng bà Trần Thị Kim C đã giải ngân số tiền 18.180.180.000 đồng cho các Hợp đồng vay vốn trên cho Công ty T và có phiếu thu, cụ thể: Số 4590 đã giải ngân 2.790.018.000 đồng; số 4591 đã giải ngân 2.790.018.000 đồng; số 4535 đã giải ngân 3.150.036.000 đồng; số 4534 đã giải ngân 3.150.036.000 đồng (tương đương 90% giá trị hợp đồng); số 4536 đã giải ngân 3.150.036.000 đồng và số 4537 đã giải ngân 3.150.036.000 đồng (tương đương 90% giá trị các hợp đồng).

Theo quy định tại mục 3.1, Điều 3 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất thì bà C được quyền chuyển quyền và nghĩa vụ của hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào, nếu được sự xác nhận của Công ty T. Công ty T sẽ tạo mọi điều kiện thuận lợi cho bà C thực hiện các thủ tục chuyển quyền và nghĩa vụ hợp đồng. Sau đó, vào ngày 09/4/2019 bà C đã đề nghị Công ty T cho chuyển quyền và nghĩa vụ các hợp đồng trên cho bà A. Công ty T đã dự thảo 06 Hợp đồng vay vốn, 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất và 06 Phiếu thu để bà A ký kết với Công ty T như đã ký kết với bà C và thu của bà C đúng như bà A đã cung cấp của Tòa án. Tuy nhiên, trong quá trình Công ty T thực hiện việc chuyển quyền và nghĩa vụ các hợp đồng trên theo yêu cầu của bà C thì giữa bà C và bà A đã xảy ra vướng mắc (Công ty không biết nguyên nhân cụ thể) nên không thể thực hiện được. Còn việc giữa bà C cùng Công ty H và bà A thực hiện việc ký kết hợp đồng và nhận tiền với nhau như thế nào thì Công ty T không hề được biết.

Đến nay, hiện trạng các lô đất như sau:

+ Lô đất B2-28-38 và B2-28-39 thuộc Dự án Golden Hills City thành phố Đà Nẵng. Hiện trạng mặt bằng đã hoàn thiện, đã xác nhận hạ tầng và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 829973 cấp ngày 18/02/2016 cho Công ty Trung Nam (Giấy chứng nhận này gồm nhiều lô đất, trong đó có Lô đất B2-28-38 và B2-28-39).

+ Lô đất B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40 thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài thành phố Đà Nẵng. Hiện trạng mặt bằng tại vị trí các lô

đất B2-1/37, B2-1/38, B2-1/39, B2-1/40 thuộc dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài đã thi công nhưng chưa hoàn thiện hạ tầng do vương giải phóng mặt bằng khi vực Đồi Trung Sơn. Vì vậy, các lô đất này vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình chúng tôi làm việc thì chỉ làm việc với bà C. Bà C làm việc, ký kết với tư cách cá nhân và chuyển khoản từ tài khoản Trần Thị Kim C, chúng tôi không biết và không làm việc, không ký kết gì với ông Nguyễn Văn H và Công ty H.

Chúng tôi không yêu cầu Tòa án định giá tài sản, không có ý kiến gì về giá trị 06 lô đất.

+ *Tại Văn bản số 11/2021/CV-TTP ngày 11/3/2021, số 12/2021/CV-TTP ngày 18/3/2021 Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản T trình bày:*

Trong giao dịch “Hợp đồng đặt cọc” của bà Nguyễn Tú A đối với bà Trần Thị Kim C về việc chuyển nhượng sản phẩm Dự án Golden Hills, Công ty T chỉ là đơn vị đại diện tiếp thị và môi giới đơn thuần. Trường hợp, khách hàng Nguyễn Tú A chỉ là do 01 nhân viên của Công ty L giới thiệu và đại diện Công ty chúng tôi chỉ làm việc với nhân viên này với tư cách cá nhân môi giới.

Trước khi thực hiện xúc tiến giao dịch với bà A thông qua nhân viên của Công ty L như đã trình bày trên, đại diện Công ty chúng tôi đã gửi và cung cấp đầy đủ về pháp lý dự án, pháp lý giao dịch của Dự án cho nhân viên này để tư vấn đúng, đầy đủ cho khách hàng. Đồng thời, theo như xác nhận của Công ty L thì khi giao dịch phía bà Anh đã được nhân viên của Công ty L tư vấn đầy đủ về quy định giao dịch pháp lý.

Công ty chúng tôi xác định giao dịch Hợp đồng đặt cọc của bà A và bà C về việc chuyển nhượng sản phẩm Dự án Golden Hills thì Công ty T chỉ là đơn vị đại diện thực hiện tiếp thị và môi giới đơn thuần. Khách hàng Nguyễn Tú A chỉ là do 01 nhân viên của Công ty L giới thiệu và đại diện Công ty chúng tôi chỉ làm việc với nhân viên này với tư cách cá nhân môi giới. Đại diện Công ty chúng tôi đã cung cấp đầy đủ về pháp lý dự án, pháp lý giao dịch dự án để tư vấn đúng và đầy đủ cho khách hàng.

Đối với khách hàng Nguyễn Tú A, Công ty chúng tôi chỉ thực hiện xác thực giao dịch, thu hộ tiền cọc và thực hiện chuyển đầy đủ cho bà Trần Thị Kim C. Mọi thủ tục giấy tờ, ký kết hợp đồng và thanh toán theo hợp đồng đặt cọc, bà A trực tiếp làm việc với bà Chung tại Công ty H.

Công ty chúng tôi chỉ là đơn vị môi giới và đã thực hiện đầy đủ tư cách của bên môi giới. Công ty chúng tôi có nhận đặt cọc mỗi lô 500.000.000 đồng và đã chuyển hết cho bà C. Chúng tôi đã cung cấp 06 “Phiếu chuyển cọc hợp tác đầu tư” ký kết 03 bên: Bà Chung (bên nhận cọc) - Bà Anh (bên đặt cọc) - Công ty Thái Thiên Phú (bên môi giới) xác nhận việc chuyển cọc giao dịch 06 sản phẩm Dự án Golden Hills giữa bà Anh và bà C.

Về chứng từ nộp hộ tiền cọc cho bà A của Công ty cho phía bà C, Công ty chúng tôi đã thực hiện chuyển tiền cho bà C. Giao dịch chuyển tiền tại thời điểm đó không được chuyển riêng lẻ cho từ khách hàng, từng sản phẩm mà được chuyển gộp một lần bao gồm tiền chuyển cọc của khách hàng khác, tiền góp vốn đầu tư giữa Công ty với bà C và cả phần tiền chuyển cọc của bà A.

Theo quy định tại “Phiếu chuyển cọc hợp tác đầu tư” và thực tế xác nhận giao dịch tại thời điểm đó chỉ khi bà C nhận tiền chuyển cọc 500.000.000đồng/sản phẩm của khách hàng thì mới tiến hành xuất hợp đồng để ký kết trực tiếp với khách hàng. Trường hợp khách hàng bà A cũng vậy, đồng thời tại Hợp đồng góp vốn giữa bà A với bà C cũng đã ghi nhận việc đã nhận tiền cọc, số tiền cọc được chuyển thành tiền góp vốn theo Hợp đồng góp vốn. Khi ký hợp đồng với bà A thì phía bà C cũng đã xuất chứng từ thu tiền góp vốn khi ký hợp đồng trong đó đã bao gồm tiền cọc đã nhận.

Chúng tôi không yêu cầu Tòa án định giá tài sản và cũng không có ý kiến gì về giá trị 06 lô đất.

+ *Tại Văn bản số 17/BDS ngày 01/4/2021, Bản trình bày ý kiến ngày 12/4/2021, Công ty Cổ phần Bất động sản L trình bày:*

L môi giới 06 lô đất B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40, B2-28-38, B2-28-39 thuộc Dự án Golden Hills cho Công ty T.

Trong quá trình L môi giới 06 lô đất này cho Công ty T thì bà Lê Thị Quỳnh C là người đứng ra đặt chỗ chứ không phải bà Nguyễn Tú A, tức là khách hàng mà L tư vấn trực tiếp là bà C. Tổng số tiền đặt chỗ bà C đã đặt chỗ cho 06 lô đất này là 300.000.000 đồng.

Sau đó, trên cơ sở tư vấn của bà C thì bà A đã nhận chuyển nhượng quyền đặt chỗ ưu tiên 06 lô đất này từ bà C, tức là bà C đã chuyển quyền đặt chỗ ưu tiên cho bà A theo Giấy xác nhận ngày 21/02/2019 của bà C. Trong giao dịch bất động sản, việc chuyển nhượng quyền ưu tiên mua sản phẩm giữa các khách hàng với nhau (trong trường hợp này là đổi tên từ bà C sang bà A) là điều hết sức bình thường, điều này hoàn toàn không trái với quy định của pháp luật.

Bằng năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện của mình, bà A đã chuyển khoản đủ số tiền đặt chỗ 2.700.000.000 đồng đối với 06 lô đất trên cho L, cụ thể: Ngày 21/02/2019 chuyển khoản 900.000.000 đồng, ngày 26/02/2019 chuyển khoản 1.800.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền L thu hộ từ đất trên là hách hàng đối với 06 lô đất trên là 3.000.000.000 đồng (mỗi lô là 500.000.000 đồng). Số tiền 3.000.000.000 đồng đã bao gồm 300.000.000 đồng bà Châu chuyển quyền đặt chỗ ưu tiên cho bà Anh.

Vào ngày 28/02/2019, L đã chuyển toàn bộ số tiền thu hộ 3.000.000.000 đồng đối với 06 lô đất trên cho Công ty Thái T (Phiếu thu ngày 27/02/2019 do Công ty T ban hành). Theo Phiếu thu này Công ty T xác nhận đã thu hộ L 4.000.000.000 đồng tiền đặt cọc các lô đất B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40, B2-28-38, B2-28-39,

B2-28-35, B2-1-44 dự án Golden Hills (tức là mỗi lô 500.000.000 đồng, trong đó có 3.000.000.000 đồng 06 lô đất liên quan đến bà A).

Như vậy, đến đây L đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mình. Việc bà A ký kết hợp đồng đặt cọc với bà C là dựa trên ý chí, năng lực hành vi dân sự, sự tự nguyện, tự do thoả thuận của bà A và bà C.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà A và bà C phát sinh tranh chấp thì hai bên cần căn cứ vào hợp đồng này để xử lý, bên nào vi phạm các điều khoản của hợp đồng thì bên đó chịu trách nhiệm theo quy định của hợp đồng và các quy định của pháp luật. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 12/4/2021, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H là ông Nguyễn Tấn B và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Việc giao dịch mua bán chuyển nhượng giữa bà Trần Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Tú A (các lô B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40, B2-28-38, B2-28-39 thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tấn Thành nối dài thành phố Đà Nẵng) là việc làm ăn riêng của bà C. Giữa ông Nguyễn Văn H và bà C đã có văn bản thỏa thuận việc xác lập tài sản phát sinh từ các giao dịch nêu trên là tài sản riêng của bà C (ông H sẽ bổ sung văn bản này cho Tòa).

Việc bà C ký kết mua 06 lô đất với Công ty T theo 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất gồm có: Số 4534/1/0/B2-1/38/HĐCK/C ngày 27/02/2019, lô số B2-1/38; số 4535/1/0/B2-1/37/HĐCK/C ngày 27/02/2019, lô số B2-1/37; số 4537/1/0/B2-1/39/HĐCK/C ngày 27/02/2019, lô đất số B2-1/39; số 4532/1/0/B2-1/40/HĐCK/C ngày 27/02/2019, lô số B2-1/40 đều thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tấn Thành nối dài, thành phố Đà Nẵng và Số 4590/1/0/A4-2/38/HĐCK/C ngày 01/03/2019, lô số A4-2/38 Khu A - Kí hiệu sổ đỏ B2-38; số 4590/1/0/A4-2/39/HĐCK/C ngày 01/03/2019, lô số A4-2/39 Khu A - Kí hiệu sổ đỏ B2-28-38 đều thuộc Khu A Dự án Golden Hills, thành phố Đà Nẵng.

Thì đây là tài sản riêng của bà C trong thời kì hôn nhân, bà C hoàn toàn có quyền định đoạt vì ông H hoàn toàn không có đóng góp gì trong việc hình thành đối với 06 lô đất nêu trên. Nên khi bà C ký kết hợp đồng đối với 06 lô đất nêu trên với Công ty T không đưa ông H vào.

Vì vậy, bà C ký 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 đối với 06 lô đất trên cho bà A.

Bởi vì đây là tài sản riêng của bà C nên bà C có quyền quyết định chuyển nhượng cho bất kì ai, mà không cần phải thông báo cho ông H không hề ký vào các hợp đồng nêu trên được quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 về quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng.

Theo khoản 3 Điều 44 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định: “Nghĩa vụ tài sản riêng của mỗi người được thanh toán từ tài sản riêng của người đó”, việc mua bán đó bà C không vì mục đích đáp ứng nhu cầu cần thiết yếu của gia đình thì

được xác định là nghĩa vụ riêng về tài sản riêng của bà C. Do đó, bà C phải có trách nhiệm đối với việc này từ tài sản riêng của mình.

Việc xác lập mua bán đối với 06 lô đất nêu trên không phải do ông Hòa và bà C cùng thỏa thuận mà do bà C tự ý xác lập nên ông Hòa không có nghĩa vụ phải thanh toán đối với các yêu cầu trên của bà Anh. Ngoài ra, số tiền trong việc mua bán 06 lô đất nêu trên bà C: Không lấy từ nguồn tài sản chung của hai vợ chồng; Không để duy trì, không để phát triển khối tài sản chung hoặc tạo ra nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình; Không phải bồi thường thiệt hại do con gây ra theo quy định pháp luật; Không phải thuộc trường hợp đại diện giữa vợ và chồng theo quy định tại các Điều 24, 25, 26 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Tại phiên tòa giữ nguyên ý kiến tại Đơn trình bày ý kiến ngày 12/4/2021 nêu trên. Tuy nhiên, ông H trình bày thêm:

Giữa ông và bà C không có văn bản thỏa thuận việc xác lập tài sản phát sinh từ các giao dịch nêu trên nhưng đây là giao dịch riêng của bà C, khi giao dịch nào bắt buộc, chẳng hạn ký kết chuyển nhượng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có xác nhận tài sản riêng thì ông và bà C mới ký.

+ *Tại Bản tự khai và Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 01/6/2023, ông Lê Văn K trình bày:*

Đầu năm 2019, vợ ông là bà Nguyễn Tú A có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng. Thông qua các công ty môi giới là Công ty T, Công ty L và được giới thiệu với bà Trần Thị Kim C. Bà C giới thiệu là chủ đầu tư và muốn chuyển nhượng các lô đất số B2-28-38, B2-28-39, B2-1-40, B2-1-39, B2-1-38, B2-1-37 tại Khu A Dự án vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài Golden Hills. Ngày 18/3/2019, ông ký ủy nhiệm chi số tiền 19.780.000.000 đồng. Ngày 20/3/2019, tại Công ty H vợ ông và bà C đã ký kết 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 32/2019/B2.1.37/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-37, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 33/2019/B2.1.38/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-38, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 34/2019/B2.1.39/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-39, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 35/2019/B2.1.40/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-1-40, diện tích 120m², giá trị: 4.200.000.000 đồng; số 36/2019/B2.28.38/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-28-38, diện tích 105m², giá trị: 4.000.000.000 đồng và số 37/2019/B2.28.39/HĐCK/BĐSHL đối với lô đất B2-28-39, diện tích 105m², giá trị: 4.000.000.000 đồng. Ông chỉ là người ký ủy nhiệm chi giúp vợ ông để thực hiện thủ tục đặt cọc và giao dịch giữa vợ ông và bà C. Các nội dung giao dịch giữa vợ ông và bà C, ông đồng ý để vợ ông quyết định toàn bộ, đứng tên trên hợp đồng. Ông chấp nhận và kế thừa toàn bộ hậu quả pháp lý của nội dung giao dịch đó. Ông không có ý kiến gì khác và đồng ý với toàn bộ ý kiến của bà A, đại diện hợp pháp của bà Anh và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên xử do Tòa án tổ chức.

** Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Tú A về trả tiền cọc, phạt cọc, bồi thường thiệt hại và đề nghị chấp nhận rút yêu cầu tính lãi.*

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 82/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào: các Điều 116, 117, 122, 123 và 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tú A đối với bà Trần Thị Kim C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1. Tuyên bố 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim C và bà Nguyễn Tú A số 32/2019/B2.1.37/HĐCK/BĐSHL, số 33/2019/B2.1.38/HĐCK/BĐSHL, số 34/2019/B2.1.39/HĐCK/BĐSHL, số 35/2019/B2.1.40/HĐCK/BĐSHL, số 36/2019/B2.28.38/HĐCK/BĐSHL và số 37/2019/B2.28.39/HĐCK/BĐSHL đều ký kết ngày 20/3/2019 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Kim C thanh toán cho bà Nguyễn Tú A số tiền đặt cọc cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất 22.780.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 248 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tú A buộc bà Trần Thị Kim C, ông Nguyễn Văn H và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản H phải liên đới cùng trả cho bà Nguyễn Tú A tổng số tiền là 47.580.000.000 đồng, gồm: Tiền phạt cọc là 22.780.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền phạt tương đương giá trị quyền sử dụng đất đã ký kết tương đương số tiền 24.800.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu tính lãi của bà Nguyễn Tú A đối với số tiền 4.556.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kim C về việc bà Nguyễn Tú A phải bồi thường cho bà Trần Thị Kim C số tiền 24.800.000.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, bà Nguyễn Tú A tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

6. Về án phí:

- Bà Trần Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 263.580.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà C đã nộp là 65.390.000 đồng theo biên lai thu số 0008631 ngày 01/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà C còn phải nộp thêm số tiền 198.190.000 đồng.

- Bà Nguyễn Tú A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 155.580.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà A đã nộp là 145.458.000 đồng bà Nguyễn Tú A đã nộp theo biên lai thu số 0002466 ngày 08/12/2020 và số 0009122 ngày 06/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà A còn phải nộp thêm 10.122.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định nguyên đơn bà Nguyễn Tú A và bị đơn bà Trần Thị Kim C kháng cáo Bản án dân sự số 82/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của các đương sự kháng cáo giữ nguyên kháng cáo và không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Tú A và bị đơn bà Trần Thị Kim C là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Tú Anh và bị đơn bà Trần Thị Kim C; Giữ nguyên Bản án dân sự số 82/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến; Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản H vắng mặt; đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại đều nhiều lần vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Tú A và Trần Thị Kim C thì thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tú A thì thấy:

[2.1.1] Công ty Cổ phần T (gọi tắt là Công ty T) là chủ đầu tư Dự án Golden Hills tại phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu và xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 27/02/2019, giữa Công ty T (bên A) và bà Trần Thị Kim C (bên B) ký kết 04 Hợp đồng vay vốn, gồm: Số 4534/1/0/B2-1/38/HDVV/C có số tiền 3.500.040.000 đồng; số 4535/1/0/B2-1/37/HDVV/C có số tiền 3.500.040.000 đồng; Số 4536/1/0/B2-1/39/HDVV/C có số tiền 3.500.040.000 đồng; Số 4537/1/0/B2-1/40/HDVV/C có số tiền 3.500.040.000 đồng và 04 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất, gồm: Số 4534/1/0/B2-1/38/HĐCK/C, vị trí lô số B2-1/38, diện tích 120m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 120m² x 29.167.000 đồng = 3.500.040.000 đồng; Số 4535/1/0/B2-1/37/HĐCK/C, vị trí lô số B2-1/37, diện tích 120m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 120m² x 29.167.000 đồng = 3.500.040.000 đồng; Số 4536/1/0/B2-1/39/HĐCK/C, vị trí lô số B2-1/39, diện tích 120m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 120m² x 29.167.000 đồng = 3.500.040.000 đồng và Số 4537/1/0/B2-1/40/HĐCK/C, vị trí lô số B2-1/40, diện tích 120m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 120m² x 29.167.000 đồng = 3.500.040.000 đồng. Cả 04 lô đất này thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài thành phố Đà Nẵng.

Đến ngày 01/3/2019, các bên tiếp tục ký kết 02 Hợp đồng vay vốn, cụ thể: Số 4590/1/0/A4-2/38/HDVV/C có số tiền 3.100.020.000 đồng và số 4591/1/0/A4-2/39/HDVV/C có số tiền 3.100.020.000 đồng; ký 02 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Số 4590/1/0/A4-2/38/HĐCK/C, vị trí lô số A4-2/38 - Ký hiệu sổ đỏ B2-28-38, diện tích 105m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 105m² x 29.524.000 đồng = 3.100.020.000 đồng và số 4591/1/0/A4-2/39/HĐCK/C, vị trí lô số A4-2/39 - Ký hiệu sổ đỏ B2-28-39, diện tích 105m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 105m² x 29.524.000 đồng = 3.100.020.000 đồng. Cả 02 lô đất này thuộc Khu A, Dự án Golden Hills thành phố Đà Nẵng.

Tổng giá trị của 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất nêu trên là 20.200.200.000 đồng. Bà C đã nộp số tiền 18.180.180.000 đồng (đợt 1, 2) cho Công ty T. Còn đợt 3: Thanh toán giá trị còn lại của lô đất sau khi nhận thông báo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo điểm 3.1 Điều 3 của 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà Trần Thị Kim C (bên B):

“Được chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào, nếu được sự xác nhận của bên A. Bên A sẽ tạo mọi điều kiện thuận lợi cho bên B thực hiện các thủ tục chuyển nhượng hợp pháp.

Được toàn quyền sử dụng lô đất nêu trên sau khi đã thanh toán hết cho bên A số tiền tương đương giá trị quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Đến ngày 20/3/2019, bà C (bên B) và bà Nguyễn Tú A (bên A) ký kết 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Số 32/2019/B2.1.37/HĐCK/BĐSHL, vị trí lô đất số B2-1-37, diện tích 120m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 120m² x 35.000.000 đồng = 4.200.000.000 đồng; Số

33/2019/B2.1.38/HĐCK/BĐSHL, vị trí lô đất số B2-1-38, diện tích 120m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 120m² x 35.000.000 đồng = 4.200.000.000 đồng; Số 34/2019/B2.1.39/HĐCK/BĐSHL, vị trí lô đất số B2-1-39, diện tích 120m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 120m² x 35.000.000 đồng = 4.200.000.000 đồng; Số 35/2019/B2.1.40/HĐCK/BĐSHL, vị trí lô đất số B2-1-40, diện tích 120m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 120m² x 35.000.000 đồng = 4.200.000.000 đồng; Số 36/2019/B2.28.38/HĐCK/BĐSHL, vị trí lô đất số B2-28-38, diện tích 105m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 105m² x 38.096.000 đồng = 4.000.000.000 đồng và Số 37/2019/B2.28.39/HĐCK/BĐSHL, vị trí lô đất số B2-28-39, diện tích 105m², giá trị chuyển nhượng QSD đất 105m² x 38.096.000 đồng = 4.000.000.000 đồng thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài thành phố Đà Nẵng.

Tổng giá trị của 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà A và bà C là 24.800.000.000 đồng. Bà A đã chuyển tiền của đợt 1 và đợt 2 cho bà C là 22.780.000.000 đồng theo 06 Phiếu thu ngày 04/4/2019 thu tiền Lô B2-1-37: 3.850.000.000 đồng; Lô B2-1-38: 3.850.000.000 đồng; Lô B2-1-39: 3.850.000.000 đồng; Lô B2-1-40: 3.850.000.000 đồng; Lô B2-28-38: 3.690.000.000 đồng; Lô B2-28-39: 3.690.000.000 đồng.

Đến ngày 28/5/2019, bà A nhận được 06 Hợp đồng vay vốn và 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất do Công ty T gửi để Công ty T (bên A) và bà Nguyễn Tú A (bên B) ký kết, cụ thể:

+ Hợp đồng vay vốn số 1-4534/1/0/B2-1/38/HĐVV/C bên B đồng ý cho bên A vay 3.500.040.000 đồng; Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 1-4534/1/0/B2-1/38/HĐCK/C giá trị chuyển nhượng 3.500.040.000 đồng, lô số B2-1/38 thuộc Dự án Vệt 50m đường NTT nối dài; Phiếu thu ngày 29/5/2019 của Công ty T ghi thu của bà A 3.150.036.000 đồng.

+ Hợp đồng vay vốn số 1-4535/1/0/B2-1/37/HĐVV/C bên B đồng ý cho bên A vay 3.500.040.000 đồng; Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 1-4535/1/0/B2-1/37/HĐCK/C giá trị chuyển nhượng 3.500.040.000 đồng, Lô số B2-1/37 thuộc Dự án Vệt 50m đường NTT nối dài; Phiếu thu ngày 29/5/2019 của Công ty T ghi thu của bà A 3.150.036.000 đồng.

+ Hợp đồng vay vốn số 1-4536/1/0/B2-1/39/HĐVV/C bên B đồng ý cho bên A vay 3.500.040.000 đồng; Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 1-4536/1/0/B2-1/39/HĐCK/C giá trị chuyển nhượng 3.500.040.000 đồng, Lô số B2-1/39 thuộc Dự án Vệt 50m đường NTT nối dài; Phiếu thu ngày 29/5/2019 của Công ty T ghi thu của bà A 3.150.036.000 đồng.

+ Hợp đồng vay vốn số 1-4537/1/0/B2-1/40/HĐVV/C bên B đồng ý cho bên A vay 3.500.040.000 đồng; Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 1-4537/1/0/B2-1/40/HĐCK/C giá trị chuyển nhượng 3.500.040.000 đồng, Lô số B2-1/40 thuộc Dự án Vệt 50m đường NTT nối dài; Phiếu thu ngày 29/5/2019 của Công ty T ghi thu của bà A 3.150.036.000 đồng.

+ Hợp đồng vay vốn số 1-4590/1/0/A4-2/38/HDVV/C bên B đồng ý cho bên A vay 3.100.020.000 đồng; Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 1-4590/1/0/A4-2/38/HDCK/C giá trị chuyển nhượng 3.100.020.000 đồng, Lô số A4-2/38. Ký hiệu ra Sổ đỏ: B2-28/38; Phiếu thu ngày 29/5/2019 của Công ty T ghi thu của bà A 2.790.018.000 đồng.

+ Hợp đồng vay vốn số 1-4591/1/0/A4-2/39/HDVV/C bên B đồng ý cho bên A vay 3.100.020.000 đồng; Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 1-4591/1/0/A4-2/39/HDCK/C giá trị chuyển nhượng 3.100.020.000 đồng, Lô số A4-2/39. Ký hiệu ra Sổ đỏ: B2-28/39; Phiếu thu ngày 29/5/2019 của Công ty T ghi thu của bà A 2.790.018.000 đồng.

Tổng giá trị của 06 hợp đồng là 20.200.200.000 đồng, số tiền Công ty T viết phiếu thu là 18.180.180.000 đồng. Bà A cho rằng 06 Hợp đồng nêu trên giữa bà A và Công ty T không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà A và bà C đã thỏa thuận với nhau theo các hợp đồng đã ký trước đó. Ngoài ra, nội dung của các bộ hợp đồng mà bà A nhận được tại thời điểm ngày 29/5/2019 có nhiều nội dung không phù hợp với thực tế, cụ thể: Bà A hoàn toàn không có ý định cho Công ty T vay tiền như Hợp đồng vay vốn thể hiện; Phiếu thu chỉ ghi nhận lý do nộp tiền là thu tiền giải ngân hợp đồng vay vốn; Tổng giá trị phiếu thu ghi nhận thấp hơn số tiền bà A đã thanh toán cho bà Cg và bằng đúng số tiền mà bà C đã thanh toán cho Công ty T. Vì vậy, bà A không ký kết các hợp đồng trên với Công ty T.

Về hiện trạng 06 lô đất nêu trên được Công ty T cung cấp thông tin như sau: “Lô đất B2-28-38 và B2-28-39 thuộc Dự án Golden Hills City, thành phố Đà Nẵng. Hiện trạng mặt bằng đã hoàn thiện, đã xác nhận hạ tầng và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 829973 cấp ngày 18/02/2016 cho Công ty Cổ phần Trung Nam (Giấy chứng nhận này gồm nhiều lô đất, trong đó có Lô đất B2-28-38 và B2-28-39); Lô đất B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40 thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài, thành phố Đà Nẵng. Hiện trạng mặt bằng tại vị trí các lô đất B2-1/37, B2-1/38, B2-1/39, B2-1/40 thuộc dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài đã thi công nhưng chưa hoàn thiện hạ tầng do vướng giải phóng mặt bằng khi vực Đồi Trung Sơn. Vì vậy, các lô đất này vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tại Công văn số 1708/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 07/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cung cấp: “04 lô đất số B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40 thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Khu đất B2-28-38, B2-28-39 tờ bản đồ số 74 thuộc Dự án Golden Hills City (giai đoạn 1) Khu A, xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang đã được tách thửa và cấp Giấy chứng nhận cho một số lô riêng lẻ... Hiện đối với 04 lô đất số B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40 thuộc Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài đã thi công nhưng chưa hoàn thiện hạ tầng do vướng giải phóng mặt bằng khi vực Đồi Trung Sơn và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng và sau khi bà A không ký hợp đồng với Công ty T thì Công ty T, đại diện bà C, đại diện bà A đã nhiều lần họp, lần cuối vào tháng 5/2020 nhưng bà A vẫn chưa được bà C, Công ty T cung cấp thông tin 02 lô đất B2-28-38, B2-28-39 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/02/2016 hay làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, đến nay 04 lô đất số B2-1-37, B2-1-38, B2-1-39, B2-1-40 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại là bà C đã vi phạm “Thời gian hình thành quyền sử dụng đất là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng này, tuy nhiên việc giao hạn có thể kéo dài tối đa không quá 06 tháng” (Mục 1.2 Điều 1 Hợp đồng), “... Thời gian giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 45 ngày kể từ ngày hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng hoặc theo giấy hẹn của cơ quan quản lý nhà nước” (Mục 3.1.6 Điều 3 Hợp đồng).

Do đó, giao dịch cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất chưa đủ điều kiện về giao dịch dân sự có hiệu lực quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản: “Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; ...”. Tại thời điểm cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất cả bà C, bà A đều biết tình trạng pháp lý của 06 lô đất của dự án chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như rủi ro có thể mang lại nhưng vẫn ký kết hợp đồng và thực hiện thanh toán 90% giá trị hợp đồng, bà C cũng hoàn thiện thanh toán 90% giá trị hợp đồng cho chủ đầu tư. Đồng thời, bà C vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A. Tuy nhiên, lỗi này thuộc về cả bà A và bà C nên giao dịch cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất giữa bà A và bà C là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại định các Điều 122, 123 và 131 Bộ luật dân sự; điểm d khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.1.2] Về yêu cầu của bà A đề nghị buộc bà Trần Thị Kim Cg Công ty H và ông Nguyễn Văn H liên đới trả tiền đặt cọc, phạt cọc, bồi thường thiệt hại, thì thấy: 06 Hợp đồng được ký ngày 20/3/2019 giữa bà C và bà A thì Công ty H ký với tư cách bên C là người chứng kiến, trong hợp đồng không có nội dung nào quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên C. Đồng thời, bà A đã thanh toán tổng số tiền theo đợt 1, 2 theo 06 Phiếu thu đều có số 01/2019 ngày 04/4/2019 của Công ty H, với nội dung: Nộp tiền lô đất, có đóng dấu treo của Công ty H nhưng người nhận tiền, ký nhận tiền là bà C nên ý kiến trình bày của Công ty H chỉ chứng kiến việc bà C lập phiếu thu xác nhận đã nhận tiền của bà A là đúng. Ngoài ra, bà C, ông H trình bày đây là giao dịch của cá nhân bà C không liên quan đến Công ty H và ông H. Thực tế, trước đó bà C đã ký kết 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất với Công ty T, đã thanh toán cho Công ty T với tư cách cá nhân, sau đó bà C mới

được ký kết hợp đồng với bà A. Vì vậy, bà A yêu cầu buộc bà C, ông H và Công ty H liên đới bồi thường là không có căn cứ.

Việc bà C vi phạm thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A còn có nguyên nhân khách quan do giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư, dịch Covid-19 bùng phát nhiều lần tại thành phố Đà Nẵng nên Dự án chậm tiến độ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà C phải trả cho bà A số tiền đặt cọc để cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất 06 lô đất nêu trên là 22.780.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu của bà buộc bà C phải trả số tiền 47.580.000.000 đồng, cụ thể: Phạt cọc là 22.780.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền phạt tương đương giá trị quyền sử dụng đất đã ký kết tương đương số tiền 24.800.000.000 đồng là phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kim C, thì thấy:

Yêu cầu của bà C buộc bà A tiếp tục thực hiện 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 giữa bà A và bà C. Trường hợp, bà Anh yêu cầu chấm dứt 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất thì căn cứ “khoản 3.1.3 Điều 3: Cam kết giữa các bên” trong các hợp đồng, bà A phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc đã chuyển đợt 1 và đợt 2 cho bà Chung là 22.780.000.000 đồng thì đây là ý kiến phản đối, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A. Đối với yêu cầu của bà C buộc bà A phải chịu trách nhiệm bồi thường số tiền 24.800.000.000 đồng cho bà C, là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm hợp đồng là yêu cầu phản tố.

Theo Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 giữa bà Nguyễn Tú A và bà Trần Thị Kim C tại khoản 3.1.3 Điều 3: Cam kết của hai bên.
3.1: Cam kết của bên A:

“Sau khi lô đất có đầy đủ thủ tục pháp lý được quyền chuyển nhượng, trong vòng 60 ngày kể từ ngày bên B thông báo yêu cầu bên A đến làm thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, mà bên B không tiến hành làm thủ tục nhận chuyển nhượng hoặc trong trường hợp hợp đồng này chấm dứt theo Điều 4.2 dưới đây thì bên A phải chịu bồi thường thiệt hại cho bên B số tiền phạt tương đương giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng của lô đất trên.

Số tiền này bên A chấp nhận được căn trừ vào bất kỳ nghĩa vụ tài chính phát sinh giữa hai bên mà không hạn chế trong hợp đồng này, nhưng không vượt quá nghĩa vụ tài chính phát sinh có liên quan giữa hai bên.

Thời gian thực hiện việc thanh toán tiền phạt bồi thường trong vòng 07 ngày kể từ ngày bên A vi phạm cam kết trên. Sau thời hạn 07 ngày, bên B có quyền tự cân đối công nợ bất kỳ nghĩa vụ tài chính phát sinh giữa hai bên không giới hạn trong hợp đồng này và thông báo cho bên A bằng văn bản. Văn bản này được xem là văn bản thanh lý hợp đồng”.

Như vậy, lô đất chưa có đầy đủ thủ tục pháp lý được quyền chuyển nhượng, bà C chưa thông báo yêu cầu bà A đến làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng; bà C và bà A đều có lỗi trong giao dịch dân sự nên dẫn đến 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu và còn có nguyên nhân khách quan dẫn đến việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà C phải trả lại tiền đặt cọc cho bà A. Vì vậy, không cơ sở chấp nhận đề nghị của bà C tiếp tục thực hiện 06 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019; trường hợp, bà A yêu cầu chấm dứt 06 Hợp đồng thì bà A phải mất tiền toàn bộ số tiền đặt cọc cho bà C là 22.780.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C buộc bà A phải bồi thường số tiền là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm hợp đồng 24.800.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu tiền lãi (lãi đối với số tiền gốc 22.780.000.000 đồng) tạm tính là 4.556.000.000 đồng (Bốn tỷ, năm trăm năm mươi sáu triệu đồng), tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Tú A. Đã tự nguyện rút nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đòi với yêu cầu này. Do không có kháng cáo và kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được thêm các tài liệu, chứng cứ gì mới so với giai đoạn xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Tú A và bà Trần Thị Kim C. Giữ nguyên Bản án dân sự số 82/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.000.000 đồng, bà Nguyễn Tú Anh tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Bà Nguyễn Tú A phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 112.000.000 đồng + (47.580.000.000 đồng - 4.000.000.000 đồng) x 0,1% = 155.580.000 đồng.

[6.2] Do yêu cầu của khởi kiện của bà Nguyễn Tú A được chấp nhận một phần nên bà Trần Thị Kim C phải chịu án phí là 112.000.000 đồng + (22.780.000.000 đồng - 4.000.000.000 đồng) x 0,1% = 130.780.000 đồng. Đồng thời, phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 112.000.000 đồng + (24.800.000.000 đồng - 4.000.000.000 đồng) x 0,1% = 132.800.000 đồng. Tổng cộng, bà C phải chịu án phí là 263.580.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Tú A và bà Trần Thị Kim C không được chấp nhận nên bà A và bà C mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do các đương sự đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Tú A và bà Trần Thị Kim C; Giữ nguyên Bản án dân sự số 82/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tú A đối với bà Trần Thị Kim C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1.1. Tuyên bố 06 (sáu) Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim Chung và bà Nguyễn Tú Anh, gồm: Số 32/2019/B2.1.37/HĐCK/BĐSHL, Số 33/2019/B2.1.38/HĐCK/BĐSHL, Số 34/2019/B2.1.39/HĐCK/BĐSHL, Số 35/2019/B2.1.40/HĐCK/BĐSHL, Số 36/2019/B2.28.38/HĐCK/BĐSHL và Số 37/2019/B2.28.39/HĐCK/BĐSHL đều ký kết ngày 20/3/2019 là vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Kim C phải trả lại cho bà Nguyễn Tú A số tiền đặt cọc cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất 22.780.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ, bảy trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 248 Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tú A về việc buộc bà Trần Thị Kim C, ông Nguyễn Văn H và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản H phải liên đới cùng trả cho bà Nguyễn Tú A tổng số tiền là 47.580.000.000 đồng (Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng), gồm: Tiền phạt cọc là 22.780.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền phạt tương đương giá trị quyền sử dụng đất đã ký kết tương đương số tiền 24.800.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu tính lãi của bà Nguyễn Tú A đối với số tiền 4.556.000.000 đồng (Bốn tỷ, năm trăm năm mươi sáu triệu đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kim C về việc buộc bà Nguyễn Tú A phải bồi thường cho bà Trần Thị Kim Chung số tiền 24.800.000.000 đồng (Hai mươi tư tỷ, tám trăm triệu đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), bà Nguyễn Tú A tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Trần Thị Kim C phải chịu là 263.580.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 65.390.000 đồng theo biên lai thu số 0008631 ngày 01/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà Chung còn phải nộp thêm số tiền là 198.190.000 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng).

7.2. Bà Nguyễn Tú A phải chịu là 155.580.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 145.458.000 đồng tại các biên lai thu số 0002466 ngày 08/12/2020 và số 0009122 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà A còn phải nộp thêm số tiền là 10.122.000 đồng (Mười triệu, một trăm hai mươi hai nghìn đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Bà Nguyễn Tú A phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0002244 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

8.2. Bà Trần Thị Kim C phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0002245 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND q. Thanh Khê;
- Chi cục THADS q. Thanh Khê;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn

