

Bản án số: **184/2023/DS - PT**

Ngày: 27 – 9 – 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay vốn  
và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**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 Cao Văn Hiếu

*Các Thẩm phán:*

Bà Mai Vương Thảo

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Ông Ngô Văn Hùng  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 tháng 9 năm 2024 và ngày 27 tháng 9 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: 59/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 157/2024/QĐPT – DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 257/2024/QĐ – PT ngày 29 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Cao Hồng M**, sinh năm 1987, CCCD số 05418700xxxx; Địa chỉ: Số 65 đường Q, phường x, thành phố E, tỉnh Phú Yên; Địa chỉ liên hệ: Tầng xx số 246 R, phường Y, Quận x, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1995; Địa chỉ: Tầng 11 Toà nhà V 246 R, phường Y, Quận x, thành phố Hồ Chí Minh – Là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 007xxx ngày 05/6/2023). Ông T có mặt.

**2. Bị đơn:** **Công ty TNHH K**, Mã số doanh nghiệp 031543xxxx.

Trụ sở: Số 1381 đường U, phường I, quận K2, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Ngô Quốc T1, sinh năm 1995 và

ông K1, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Số 133 – 135 O, phường P, thành phố S, thành phố Hồ Chí Minh – Là những người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/07/2023 của Ông Lê Văn L, Tổng Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty). Ông T1 có mặt, ông K1 vắng mặt.

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

**3.1. Công ty Cổ phần N**, Mã số doanh nghiệp 040040xxxx; Địa chỉ trụ sở: Tầng 3, Toà nhà D, số 74 đường F, phường G, quận J, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên lạc: Tầng 15, Toà nhà X, Lô A2-19 đường U nối dài, phường C, quận B, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Huỳnh Thị Tuyết H, sinh năm 1994, CCCD số 04919400xxxx, Chuyên viên – Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số: 24/024/GUQ/TNL ngày 01/7/2024). Bà H có đơn xin xét xử vắng mặt.

**3.2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Z**; Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 Toà nhà Q1 số 88 đường E1, phường E1, quận R1, thành phố Hà Nội. Vắng mặt không có lý do

**3.3. Bà Trần Thị Vĩnh H1**, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ 96, phường Y1, quận K2, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: 17/3 U1, phường I1, quận J, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt không có lý do

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn, Công ty TNHH K.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Trần Thanh T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Cao Hồng M trình bày:*

Ngày 10/7/2019, bà Cao Hồng M và Công ty TNHH K (sau đây gọi là “Công ty K”) ký Hợp đồng vay vốn số: 0341/E.B2-6.030/HDVV (Hợp đồng vay vốn). Theo đó, bà M cho Công ty K vay số tiền 2.430.252.000 đồng, thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Công ty K nhận được khoản tiền giải ngân lần thứ nhất trong số tiền vay được quy định tại Điều 2.3 Hợp đồng. Theo Điều 2.3 của Hợp đồng thỏa thuận về tiến độ giải ngân như sau:

| Stt | Lần giải ngân | Số tiền vay     | Tiến độ giải ngân  |
|-----|---------------|-----------------|--|
| 1   | Lần 1         | 60% số tiền vay | Ngay khi ký hợp đồng   |
| 2   | Lần 2         | 10% số tiền vay | 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng                               |
| 3   | Lần 3         | 10% số tiền vay | 105 ngày kể từ ngày ký hợp đồng                              |
| 4   | Lần 4         | 15% số tiền vay | Khi có hợp đồng mua bán (văn bản chuyển nhượng bất động sản) |
| 5   | Lần 5         | 5% số tiền vay  | Bàn giao Giấy chứng nhận                                     |

Cùng ngày 10 tháng 7 năm 2019, bà M và Công ty K ký thêm Hợp đồng cam kết giữ chỗ quyền sử dụng đất số: 0341/E.B2-6.030/HDCKGC (Hợp đồng cam kết giữ chỗ) trong dự án G1 tọa lạc tại huyện P1, thành phố Đà Nẵng. Bà M và Công ty K ký Hợp đồng này với mục đích để đảm bảo cho trường hợp phía Công ty K không thể trả được khoản vay theo như thỏa thuận trong Hợp đồng vay vốn thì bà M sẽ được bàn giao nhà và quyền sử dụng đất trong dự án G1 mà Công ty K đang hợp tác với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần N.

Việc các bên ký kết Hợp đồng vay vốn thực chất là để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty K theo Hợp đồng Cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tại vị trí Lô E.B2-6.30 diện tích là 120m<sup>2</sup>.

Căn cứ Điều 1.6 Hợp đồng cam kết giữ chỗ quy định: “*Các bên đồng ý rằng, việc ký kết Hợp đồng này nhằm quy định các công việc cần thiết để tiến tới việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Lô đất, ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hoặc Hợp đồng chuyển nhượng sau này*”. Xét về nội dung thỏa thuận trên thì Đối tượng của Hợp đồng không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất mà là cam kết giữ chỗ (quyền ưu tiên ký kết hợp đồng khi đủ điều kiện), theo đó Công ty K cam kết sẽ thực hiện các công việc cần thiết để đủ điều kiện ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hoặc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Lô đất đã thỏa thuận tại Hợp đồng và bà M cam kết sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với phần diện tích đất đã cam kết tại Hợp đồng khi đủ điều kiện.

Đối chiếu với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 có thể cho rằng Hợp đồng giữ chỗ này bản chất là hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và Công ty K nhằm đảm bảo trong khoảng thời gian đã thỏa thuận, Công ty K phải hoàn tất các thủ tục để đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, vì thời điểm ký kết Hợp đồng đến nay Dự án G1 chưa có cơ sở hạ tầng, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng mua bán nên căn cứ theo quy định tại Điều 55 và Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì Đối tượng của Hợp đồng không thể thực hiện được theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Hợp đồng do chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Căn cứ khoản 1 Điều 408 BLDS 2015, Hợp đồng bị vô hiệu do ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

Hơn nữa, phần diện tích Lô đất số E.B2-6.030 nêu tại Hợp đồng cam kết giữ chỗ thuộc Dự án G1 do Công ty Cổ phần N làm chủ đầu tư. Theo đó, Công ty K chỉ ký kết hợp đồng hợp tác phát triển Dự án theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh và được Công ty Cổ phần N chia một phần sản phẩm bất động sản của Dự án. Tính đến thời điểm ký kết hợp đồng, phần diện tích Lô đất số E.B2-6.030 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần N vẫn chưa đủ điều kiện để được đưa vào mua bán. Do đó, chưa thể bàn giao cho Công ty K để ký kết bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến việc kinh doanh đối với Lô đất số E.B2-6.030. Công ty K không đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng này.

Vì vậy, Hợp đồng cam kết giữ chỗ vô hiệu do ngay từ khi giao kết, Hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được và chủ thể giao kết hợp đồng (Công ty K) cũng không đủ thẩm quyền ký kết Hợp đồng.

Căn cứ Điều 131 BLDS 2015 về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, thì Công ty K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà M số tiền mà bà M đã thanh toán là 2.430.252.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo khoản 2, khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Về xác định phân lỗi: Công ty K có lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu vì: Công ty K có nghĩa vụ đảm bảo, cam kết thực hiện các thủ tục cần thiết để bà M được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật và đúng thời hạn thỏa thuận. Tuy nhiên, tính đến nay đã gần 04 năm mà Lô E.B2-6.030 tại Hợp đồng vẫn chưa đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tính đến ngày 30/08/2019 bà Cao Hồng M đã thanh toán cho K số tiền tổng cộng là 2.430.252.000 đồng (chiếm 95% số tiền) theo đúng tiến độ đầy đủ và số tiền đã thỏa thuận. Nghĩa vụ của bà Cao Hồng M theo hợp đồng đã hoàn tất toàn bộ. Vì vậy, phân lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về Công ty K, nên có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà M theo khoản 2 Điều 408 BLDS 2015.

Căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 quy định trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về Lãi suất. Do đó, K ngoài hoàn trả số tiền bà M đã thanh toán, số tiền là: 2.430.252.000 đồng, còn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do lỗi của mình từ ngày K xác nhận đã nhận đầy đủ số tiền vào ngày 30/8/2019, với lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận của bà M đã thanh toán, tính từ ngày 30/8/2019 đến nay - ngày 25/6/2024 tròn 4 năm 9 tháng 25 ngày, số tiền: 1.159.862.735 đồng.

Từ nội dung nêu trên, căn cứ khoản 2 Điều 131, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, bà Cao Hồng M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty K:

1. Hoàn trả số tiền bà Cao Hồng M đã thanh toán, số tiền là 2.430.252.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm ba mươi triệu, hai trăm năm mươi hai ngàn) đồng.

2. Thanh toán lãi suất chậm thanh toán 10%/năm đối với số tiền 2.430.252.000 đồng từ ngày 30/8/2019 đến ngày xét xử là ngày 25/06/2024 (04 năm 9 tháng 25 ngày), cụ thể số tiền là 1.168.518.427đ (một tỷ, một trăm sáu mươi tám triệu, năm trăm mười tám nghìn, bốn trăm hai mươi bảy đồng). Tổng số tiền K phải trả là: **3.590.114.735** đồng (Ba tỷ, năm trăm chín mươi triệu, một trăm mười bốn nghìn, bảy trăm ba mươi lăm).

3. Đối với yêu cầu bị đơn chịu phạt 15% với số tiền gốc thì đại diện phía nguyên đơn xin rút yêu cầu trên tại phiên toà nên đề nghị hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

Đối với chi phí thẩm định tại chỗ, đề nghị hội đồng xét xử xem xét buộc Bị đơn chịu hoàn toàn chi phí trên và có trách nhiệm hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã tạm ứng nộp cho Tòa.

\* *Tại bản trình bày ngày 08/04/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ngô Quốc T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH K trình bày:*

Thứ nhất, Lô đất liên quan đến tranh chấp là lô đất E.B2-6.030 có vị trí địa lý tại xã S1, huyện P1, thành phố Đà Nẵng.

Thứ hai, Lô đất E.B2-6.030 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại đang nằm trong sổ tổng của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khu E này. Tòa án có thể xác minh hoặc yêu cầu Chủ đầu tư dự án G1 là Công ty Cổ phần N cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để xem xét.

Thứ ba, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì trường hợp đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản là Tòa án nhân dân Quận K2, thành phố Đà Nẵng có thẩm quyền giải quyết nên không đặt ra vấn đề thẩm quyền giải quyết theo sự lựa chọn của nguyên đơn.

Thứ tư, đã có tiền lệ tại các Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại thành phố Đà Nẵng về vấn đề này là căn cứ Tòa án nơi có bất động sản là Tòa án nhân dân huyện P1, thành phố Đà Nẵng có thẩm quyền giải quyết (theo tài liệu đính kèm).

Thứ năm, nguyên nhân làm cho chưa thể tách sổ tổng thành sổ lẻ đối với lô E.B2-6.030.

+ Dự án G1 được thi công vào các năm đại dịch Covid-19 bùng phát nhiều lần tại thành phố Đà Nẵng, điều này đã ảnh hưởng đến tiến độ thi công và hoàn thành dự án đúng thời hạn để sang tên các thửa đất cho các khách hàng (trong đó có Lô đất E.B2-6.030) nên việc quá thời hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng giữ chỗ mà Công ty K chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất E.B2-6.030 là do nguyên nhân khách quan, có yếu tố bất khả kháng theo quy định pháp luật nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường.

+ Tại thời điểm ký kết Hợp đồng giữ chỗ, nguyên đơn và bị đơn đều biết Dự án G1 chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cả nguyên đơn và bị đơn vẫn tiến hành ký kết Hợp đồng giữ chỗ nên việc nguyên đơn cho rằng Công ty K có lỗi trong việc chậm trễ và yêu cầu trả lãi, yêu cầu bồi thường là không có căn cứ.

+ Căn cứ 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 và Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này, các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải bồi thường (phạt cộc).

- Thứ sáu, Công ty K chỉ đồng ý hoàn trả số tiền gốc khi nguyên đơn rút toàn bộ các yêu cầu liên quan đến yêu cầu tính lãi, yêu cầu bồi thường.

Công ty K chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn sẽ hoàn trả lại cho bà Cao Hồng M số tiền 639.540.000đ (Sáu trăm ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi ngàn) mà bà M đã nộp theo giấy nộp ngày 12/07/2019 và ngày 07/05/2019. Số tiền còn lại Công ty K sẽ trực tiếp làm việc với bà Trần Thị Vĩnh H1 hoặc khởi kiện tại vụ án khác.

*\* Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 218, Điểm c, khoản 2, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 353, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Hồng M đối với Công ty TNHH K về việc tranh chấp “*Hợp đồng vay vốn, hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất*”.

**2.** Hợp đồng vay vốn số 0341/E.B2-6.030/HĐVV ngày 10/07/2019 giữa bà Cao Hồng M và Công ty cổ phần K và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0341./E.B2-6.030/HĐCKGC ngày 10/7/2019 giữa bà Cao Hồng M và Công ty cổ phần K là vô hiệu.

**3.** Buộc Công ty cổ phần K phải hoàn trả cho bà Cao Hồng M số tiền là 3.598.770.427 (Ba tỷ, năm trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm hai mươi bảy đồng), trong đó tiền gốc là 2.430.252.000đ và tiền lãi là 1.168.518.427đ.

**4.** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, và bà Cao Hồng M có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty TNHH K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng Công ty TNHH K 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.

**5.** Đối với chi phí thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000đ Công ty TNHH K phải chịu để hoàn trả lại cho bà Cao Hồng M số tiền là 5.000.000đ mà bà M đã nộp tạm ứng.

**6.** Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Cao Hồng M buộc Công ty K phải chịu phạt 15% với số tiền gốc là 2.430.252.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 09 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Hồng M, gồm nội dung: buộc Công ty TNHH K phải trả cho bà Cao Hồng M số tiền 3.598.770.427 đồng (*Ba tỷ, năm trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm hai mươi bảy đồng*), trong đó: số tiền gốc là 2.430.252.000 đồng và tiền lãi là 1.168.518.427 đồng.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH K giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Cao Hồng M tại phiên tòa trình bày: Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

\* *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của TAND quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo của các đương sự: Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra xét xử và tuyên Bản án số: 56/2024/DS-ST vào ngày 25 tháng 6 năm 2024. Bị đơn Công ty TNHH K có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm vào ngày 09 tháng 7 năm 2024 là đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Công ty Cổ phần N, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Z, bà Trần Thị Vĩnh H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K.

[2.1] Công ty K và bà Cao Hồng M có ký kết 02 hợp đồng, Hợp đồng vay vốn số: 0341/E.B2-6.030/HDVV/K và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0341/E.B2-6.030/HDCKGC cùng ngày 10/7/2019 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng giữ chỗ*). Thực chất hai bên ký Hợp đồng vay vốn là việc để bà M nộp tiền cho Hợp đồng giữ chỗ, số tiền vay bằng giá trị lô đất chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng giữ chỗ. Theo nội dung thỏa thuận của 02 Hợp đồng thì bà M phải nộp số tiền 2.558.160.000 đồng, đổi lại Công ty K cam kết giữ chỗ để bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất số E.B2-6.030 có diện tích 5m x 24m = 120m<sup>2</sup>, tại Dự án G1, tại xã S1, huyện P1, thành phố Đà Nẵng. Tại Hợp đồng giữ chỗ còn quy định về việc phạt cọc và mất cọc trong trường hợp có vi phạm hợp đồng (*Mục 1.1 Điều 1, Mục 2.8 Điều 2, Mục 3.3 Điều 3*). Như vậy, bản chất của Hợp đồng giữ chỗ là hợp đồng đặt cọc còn Hợp đồng vay vốn là hợp đồng đảm bảo để Công ty K nhận được tiền từ bà M để cam kết thực hiện theo hợp đồng đặt cọc. Thực hiện hợp đồng, bà M đã nộp 95% giá trị lô đất với số tiền là 2.430.252.000 đồng, tương ứng với 95% giá trị lô đất, theo xác nhận của Công ty K vào ngày 30/8/2019. Công ty K trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như kháng cáo cho rằng bà Cao Hồng M chỉ nộp cho Công ty K số tiền 639.540.000 đồng, tương ứng với 02 đợt thanh toán, số tiền còn lại 1.790.712.000 đồng do bà Trần Thị Vĩnh H1 nộp tương ứng từ đợt 1 đến đợt 3 của Hợp đồng. Xét giấy xác nhận nộp tiền ngày 30/8/2019 Công ty K xác nhận bà Cao Hồng M đã thanh toán tiền theo Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 0341.E.B2-6.030, số tiền là 2.430.252.000 đồng (tương ứng 95% giá trị hợp đồng), xác nhận nộp tiền này thay thế cho toàn bộ xác nhận nộp tiền trước (nếu có), kể từ ngày ban hành xác nhận nộp tiền này, các xác nhận nộp tiền phát hành trước ngày này không còn giá trị. Công ty K cũng không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh bà H1 đã được Công ty K trả lại số tiền 1.790.712.000 đồng. Do vậy, nội dung trình bày cũng như kháng cáo của Công ty K đối với nội dung trên là không có cơ sở.

[2. 2] Tại thời điểm các bên ký kết các hợp đồng trên, thì lô đất bà M đặt chỗ để nhận quyền sử dụng đất là lô E.B2-6.030, diện tích: 5m x 24 m = 120m<sup>2</sup> tại dự án G1, thuộc xã S1, huyện P1, Tp Đà Nẵng chưa hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng, chưa đủ điều kiện để các bên thực hiện đặt cọc để tiến tới chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014; điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013; điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Do đó, giao dịch đặt cọc giữa bà M và Công ty K vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các Điều 116, 117, 122, 123, điểm d khoản 1 Mục 1 Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân tối cao.



Do Hợp đồng bị vô hiệu nên Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Cao Hồng M buộc Công ty K phải trả lại cho bà M số tiền đã nộp là 2.430.252.000 đồng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự là có cơ sở.

[2.3] Về khoản tiền lãi chậm trả. Bà Cao Hồng M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty K phải trả tiền lãi với lãi suất 10%/năm trên số tiền gốc là 2.430.252.000đ đã nộp kể từ ngày 30/08/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 25/06/2024, là 4 năm 9 tháng 25 ngày (1.755 ngày) với số tiền lãi là 1.168.518.427đ. Yêu cầu trả tiền lãi chậm trả này của bà M thực chất là yêu cầu bồi thường thiệt hại. HĐXX xét thấy, Công ty K chưa được cấp quyền sử dụng đất, đất cũng chưa xác định được trên thực tế nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng, bàn giao cho bà M như thỏa thuận. Trường hợp Công ty K trả lại tiền cho bà M đúng quy định thì thực tế bà M sẽ có được lợi nhuận từ số tiền này. Việc Công ty K không thực hiện đúng nghĩa vụ nhưng vẫn chiếm giữ số tiền bà M đã nộp từ ngày 30/08/2019 đến nay thì Công ty K được hưởng lợi nhuận từ số tiền này, còn bà M là bên bị thiệt hại. Do đó, yêu cầu của bà M về khoản tiền lãi là phù hợp với quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà M buộc Công ty K trả khoản tiền lãi chậm trả 10%/năm tương ứng với số tiền 1.168.518.427 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX không chấp nhận ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn, chấp nhận ý kiến trình bày của đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa; Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty K; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Công ty K phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 218, Điểm c, khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 353, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

- Điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013;
- Điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Hồng M đối với Công ty TNHH K về việc tranh chấp “*Hợp đồng vay vốn, hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất*”.

**2.** Hợp đồng vay vốn số 0341/E.B2-6.030/HĐVV ngày 10/07/2019 giữa bà Cao Hồng M và Công ty cổ phần K và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0341/E.B2-6.030/HĐCKGC ngày 10/7/2019 giữa bà Cao Hồng M và Công ty cổ phần K là vô hiệu.

**3.** Buộc Công ty TNHH K phải hoàn trả cho bà Cao Hồng M số tiền là 3.598.770.427 đồng (Ba tỷ, năm trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm hai mươi bảy đồng), trong đó: tiền gốc là 2.430.252.000 đồng và tiền lãi là 1.168.518.427 đồng.

**4.** Đối với chi phí thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH K có trách nhiệm trả lại cho bà Cao Hồng M số tiền là 5.000.000 đồng.

**5.** Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Cao Hồng M buộc Công ty TNHH K phải chịu phạt 15% với số tiền gốc là 2.430.252.000đ.

**6.** Về án phí dân sự:

**6.1.** Công ty TNHH K phải chịu là 103.975.408 đồng (Một trăm lẻ ba triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn bốn trăm lẻ tám đồng).

Hoàn trả lại cho bà Cao Hồng M số tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 50.336.665 đồng theo biên lai thu số 0311 ngày 06/06/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P1.

Hoàn trả lại cho bà Cao Hồng M số tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 15.336.386 đồng theo biên lai thu số 0438 ngày 24/07/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P1.

**6.2.** Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH K phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0001399 ngày 23/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, Tp Đà Nẵng.

**7.** 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 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 lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

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

**9.** 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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 nhân:**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Thanh Khê;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(đã ký)*

**Cao Văn Hiếu**