

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 85/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 4 - 2025

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 Trần Hữu Vinh

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - 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:**
Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025 tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 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 122/2024/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1969, địa chỉ: Đường A, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thùy T, sinh năm 1990, địa chỉ: Đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 08 tháng 02 năm 2023 tại Văn phòng Công chứng Trương Thế Lộc). Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần N, trụ sở: Đường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: Đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật:

- + Ông Nguyễn NT. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- + Ông Huỳnh NP. Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971, địa chỉ liên hệ: Đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng (*được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 18 tháng 02 năm 2025 của ông Huỳnh NP - Giám đốc Công ty Cổ phần N*). Có mặt.

3. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần N, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tóm tắt nội dung vụ án:

Năm 2019, ông Nguyễn T có đăng ký nhận chuyển nhượng 01 lô đất thuộc Dự án G, thành phố Đà Nẵng do Công ty Cổ phần N làm chủ đầu tư, cụ thể là lô X thuộc Khu A, diện tích 125m² (5m x 25m hoặc theo bản vẽ), tại xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 15/3/2019, Công ty Cổ phần N và ông Nguyễn T đồng thời ký 02 Hợp đồng:

+ Hợp đồng vay vốn số 4612/1/0/X/HĐVV/C, với nội dung: Ông Nguyễn T cho Công ty Cổ phần N vay số tiền 4.000.000.000 đồng, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần N, thời hạn vay: Cuối Quý IV/2019, tiến độ giải ngân: lần 1 giải ngân 90% giá trị hợp đồng ngay khi ký hợp đồng, lần 2 giải ngân 10% số tiền vay vào cuối Quý IV/2019.

+ Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 4612/1/0/X/HĐCK/C, với nội dung: Công ty Cổ phần N đồng ý giữ chỗ cho ông Nguyễn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất được hình thành trong tương lai, cụ thể là lô đất X thuộc Khu A, diện tích 125m² (5m x 25m hoặc theo bản vẽ), tại xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng; thời gian hình thành quyền sử dụng đất là cuối Quý IV/2019; giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất là 4.000.000.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận tại 02 Hợp đồng nêu trên, tính đến ngày 21/3/2019 ông Nguyễn T đã thanh toán cho Công ty Cổ phần N số tiền 3.600.000.000 đồng, tương đương 90% giá trị hợp đồng (theo Sổ chi tiết công nợ do Công ty Cổ phần N phát hành). Đến ngày 31/12/2019 Công ty Cổ phần N có văn bản số 947/019/TB/TNL gửi ông Nguyễn T, thông báo gia hạn thời gian hình thành quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, dự kiến đến hết Quý II/2020. Tuy nhiên, đến nay Công ty Cổ phần N vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nêu trên cho ông Nguyễn T. Do đó, ông Nguyễn T khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng cam kết giữ

chỗ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần N và ông Nguyễn T, đồng thời buộc Công ty Cổ phần N phải trả cho ông Nguyễn T toàn bộ số tiền đã giải ngân là 3.600.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả trên số tiền đã giải ngân theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tính từ ngày 01/01/2020 (ngày đến hạn trả nợ vay) đến ngày xét xử sơ thẩm 21/9/2024, với lãi suất 10%/năm là 1.701.369.863 đồng, tổng cộng là 5.301.369.863 đồng.

Công ty Cổ phần N xác nhận có ký kết với ông Nguyễn T 02 Hợp đồng vay vốn số 4612/1/0/X/HĐVV/C và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 4612/1/0/X/HĐCK/C cùng ngày 15/3/2019 với nội dung nêu trên. Công ty Cổ phần N đã nhận của ông T tổng cộng 3.600.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của Công ty Cổ phần N thừa nhận lô đất X thuộc Khu A, Dự án G, thành phố Đà Nẵng mà Công ty Cổ phần N cam kết chuyển nhượng cho ông T, đến nay vẫn chưa được tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn nằm trong sổ tổng của Công ty Cổ phần N và đang thế chấp tại Ngân hàng để triển khai dự án, nên chưa thực hiện việc công chứng chuyển nhượng cho ông T. Công ty Cổ phần N rất thiện chí để thực hiện hợp đồng với ông T nhưng vì nhiều lý do khách quan dẫn đến chưa thực hiện được. Công ty Cổ phần N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T, đề nghị tiếp tục duy trì các hợp đồng đã ký kết và ký phụ lục gia hạn hợp đồng, đồng thời, Công ty N cũng đang có phương án đổi lô đất khác cho ông T.

* Với nội dung vụ án như trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, Điều 264, 266, 267 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 353, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2014; Căn cứ Điều 188, điểm a khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên bố:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T đối với Công ty Cổ phần N về việc tranh chấp “Hợp đồng vay vốn, hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất”. Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng vay vốn số 4612/1/0/X/HĐVV/C ngày 15/3/2019 và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 4612/1/0/X/HĐCK/C ngày 15/3/2019 giữa ông Nguyễn T và Công ty Cổ phần N là vô hiệu.

2. Buộc Công ty Cổ phần N phải hoàn trả cho ông Nguyễn T số tiền: 5.301.369.863 (Năm tỷ, ba trăm lẻ một triệu, ba trăm sáu mươi chín nghìn, tám

trăm sáu mươi ba đồng). Trong đó: tiền gốc: 3.600.000.000 đồng; tiền lãi: 1.701.369.863 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án dân sự.

* Ngày 01/10/2024, Công ty Cổ phần N có đơn kháng cáo, cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định 02 Hợp đồng vô hiệu do lỗi của Công ty Cổ phần N mà chưa xem xét đến yếu tố lỗi của ông Nguyễn T và do chính sách, pháp luật thay đổi, là không khách quan, đầy đủ, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần N. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T.

* Tại phiên tòa bắt đầu phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T và người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần N thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

* Phát biểu tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc tuân thủ pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T và người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần N thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Cụ thể như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng vay vốn số 4612/1/0/X/HĐVV/C ngày 15/3/2019 và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 4612/1/0/X/HĐCK/C ngày 15/3/2019 giữa ông Nguyễn T và Công ty Cổ phần N.

- Công ty Cổ phần N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn T số tiền 3.600.000.000 đồng. Tiến độ hoàn trả cụ thể như sau:

+ Ngày 20/6/2025: Công ty Cổ phần N trả cho ông T số tiền 900.000.000 đồng.

+ Ngày 20/7/2025: Công ty Cổ phần N trả cho ông T số tiền 900.000.000 đồng.

+ Ngày 20/8/2025: Công ty Cổ phần N trả cho ông T số tiền 900.000.000 đồng.

+ Ngày 20/9/2025: Công ty Cổ phần N trả cho ông T số tiền 900.000.000 đồng.

Trường hợp Công ty Cổ phần N vi phạm bất kỳ phân kỳ thanh toán nào thì ông Nguyễn T có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền còn lại chưa thanh toán.

- Công ty Cổ phần N tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được tính lại căn cứ trên thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là 104.000.000 đồng, Công ty Cổ phần N tự nguyện chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, Công ty Cổ phần N phải chịu theo quy định tại khoản 5 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 21.000.000 đồng, Công ty Cổ phần N tự nguyện chịu. Số tiền này ông Nguyễn T đã tạm ứng chi nên các bên thỏa thuận thống nhất là Công ty Cổ phần N sẽ hoàn lại cho ông Nguyễn T số tiền 21.000.000 đồng.

[4] Xét thấy, các bên đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng vay vốn số 4612/1/0/X/HĐVV/C ngày 15/3/2019 và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 4612/1/0/X/HĐCK/C ngày 15/3/2019 giữa ông Nguyễn T và Công ty Cổ phần N.

- Công ty Cổ phần N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn T số tiền 3.600.000.000 đồng (*Ba tỷ sáu trăm triệu đồng*). Tiến độ hoàn trả cụ thể như sau:

+ Ngày 20/6/2025: Công ty Cổ phần N trả cho ông Nguyễn T số tiền 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*).

+ Ngày 20/7/2025: Công ty Cổ phần N trả cho ông Nguyễn T số tiền 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*).

+ Ngày 20/8/2025: Công ty Cổ phần N trả cho ông Nguyễn T số tiền 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*).

+ Ngày 20/9/2025: Công ty Cổ phần N trả cho ông Nguyễn T số tiền 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*).

Trường hợp Công ty Cổ phần N vi phạm bất kỳ phân kỳ thanh toán nào thì ông Nguyễn T có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền còn lại chưa thanh toán.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: 104.000.000 đồng (*Một trăm lẻ bốn triệu đồng*), Công ty Cổ phần N tự nguyện chịu.

Hoàn lại cho ông Nguyễn T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 56.342.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0005710 ngày 16/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), Công ty Cổ phần N phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0008940 ngày 04/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 21.000.000 đồng, Công ty Cổ phần N tự nguyện chịu. Số tiền này ông Nguyễn T đã tạm ứng chi nên Công ty Cổ phần N phải hoàn lại cho ông Nguyễn T số tiền 21.000.000 đồng (*Hai mươi một triệu đồng*).

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

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

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án, TNV.

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

Trần Hữu Vinh