

**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: 255/2025/DS-PT

Ngày: 29/9/2025

*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 Hoài Sơn**

Các Thẩm phán: Bà **Mai Vương Thảo**

Ông **Cao Văn Hiếu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kiều Hạnh** - 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 **Lê Anh Pha** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2024/TLPT-DS ngày 15/11/2024, 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 số 88/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2025/QĐPT-DS ngày 14/02/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 89/TB-TA ngày 10/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 183/2025/QĐ-PT ngày 10/4/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 258/TB-TA ngày 09/5/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 272/2025/QĐPT-DS ngày 09/6/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 613/TB-TA ngày 08/7/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 511/TB-TA ngày 21/7/2025; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 12/2025/QĐPT-DS ngày 29/7/2025; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 325/2025/QĐPT-DS ngày 29/8/2025; Thông báo

về việc thời gian mở lại phiên tòa phúc thẩm dân sự số 634/TB-TA ngày 29/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 410/2025/QĐ-PT ngày 16/9/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị Xuân Đ** - sinh năm: 1962; Địa chỉ: Số D đường P, khối phố I, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H** - Luật sư của Công ty L1; Địa chỉ: Tổ C, thôn A, xã T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn L1 (TNHH)**; Địa chỉ: Số B đường L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chi nhánh Đ1: Lô B - 63 đường N nối dài, phường H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn L** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

+ Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông **Ngô Quốc T** - sinh năm: 1995 hoặc bà **Trương Thúy V** - sinh năm: 1998 hoặc ông **K' BRIN**, sinh năm: 1994; Cùng địa chỉ liên hệ: Lô B đường N nối dài, phường H, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 15/11/2024 của Công ty TNHH L1). Ông T và ông K' BRIN có mặt, bà V vắng mặt.

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

- **Công ty Cổ phần T2**; Địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà I, số G đường B, phường H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Tâm T1** - Chức vụ: Giám đốc Công ty. Vắng mặt.

- **Công ty Cổ phần Đ2**; Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà B, số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu C** - Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Công ty TNHH L1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các văn bản trình và tại phiên tòa nguyên đơn bà **Ngô Thị Xuân Đ** trình bày:

Ngày 23/3/2019, bà **Ngô Thị Xuân Đ** và Công ty Cổ phần L1 (sau này đổi tên thành Công ty TNHH L1) (gọi tắt là “**Công ty L1**”) ký Hợp đồng vay vốn số 0378/E.B2-7.024/HĐVV. Theo đó, bà Đ cho Công ty L1 vay số tiền 2.558.160.000đồng, thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Công ty L1 nhận được khoản tiền giải ngân lần thứ nhất trong số tiền vay được quy định tại Điều 2.3 của 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	165 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng
5	Lần 5	5% số tiền vay	270 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng

Cùng ngày 23/3/2019, các bên ký thêm Hợp đồng cam kết giữ chỗ quyền sử dụng đất số 0378/E.B2-7.024/HDCKGC trong dự án G tọa lạc tại huyện H, thành phố Đà Nẵng. Bà Đ và Công ty L1 ký Hợp đồng này với mục đích để đảm bảo cho trường hợp phía Công ty L1 không thể trả được khoản vay theo như thỏa thuận trong Hợp đồng vay vốn thì bà Đ sẽ được bàn giao quyền sử dụng đất là lô số E.B2-7.024, diện tích 120m² trong dự án G mà Công ty L1 đang hợp tác với chủ đầu tư là Công ty cổ phần T2, thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 04 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, việc gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 03 tháng, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.558.160.000 đồng.

Căn cứ Điều 6.3 Hợp đồng vay vốn quy định về vi phạm hợp đồng và xử lý vi phạm, bà Đ và K1 có thỏa thuận: *“Khi đến hạn mà Bên A không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền vay mà Bên B đã thực tế cho Bên A vay thì Bên A phải chịu phạt đối với khoản nợ chậm trả theo lãi suất 15%/năm. Thời gian gia hạn (nếu có) sẽ được hai bên thống nhất ký kết bằng Phụ lục hợp đồng.”*

Thực tế, bà Đ đã cho Công ty L1 vay số tiền 2.430.252.000 đồng và có xác nhận từ Công ty L1 vào ngày 20/9/2019.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty L1 đã chậm trễ trong việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng cam kết giữ chỗ nêu trên nên bà Đ và Công ty L1 đã lập Biên bản thỏa thuận ngày 25/3/2020, theo đó bà Đ đồng ý gia hạn thời gian vay vốn cho Công ty L1 tối đa là 18 tháng và gia hạn thời gian thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 18 tháng. Thời gian bắt đầu tính gia hạn đối với các Hợp đồng nêu trên được tính từ thời điểm thỏa thuận (ngày 25/3/2020). Bên Công ty L1 sẽ chi trả cho bà Đ khoản tài chính cụ thể là 64.400.000 đồng và một khoản tài chính tương đương với mức 5.3%/năm/tổng số tiền bà Đ đã giải ngân theo Hợp đồng vay vốn và được tính theo số ngày gia hạn trên thực tế; Hai khoản tài chính này sẽ được căn trừ vào số tiền còn lại mà bà Đ còn phải giải ngân cho Công ty L1 theo Hợp đồng vay vốn.

Tuy nhiên, đến nay quá thời hạn thực hiện nghĩa vụ đã được ấn định theo Hợp đồng và Biên bản thỏa thuận, mặc dù bà Đ đã nhiều lần yêu cầu Công ty L1

thanh toán cho bà số tiền đã vay là 2.430.252.000đồng cũng như làm thủ tục ký kết để được bàn giao quyền sử dụng đất tại lô số E.B2-7.024 nhưng Công ty L1 không thực hiện. Ngày 26/10/2021, Công ty L1 còn đơn phương ra Công văn số 04912/2021/CV/KITA LAND về việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng lô đất trên sẽ được gia hạn đến tháng 06/2022; Các khoản hỗ trợ sẽ được tạm dừng kể từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 nhưng bà Đ không đồng ý vì Công ty kéo dài thời gian đã gây thiệt hại và tổn thất cho gia đình bà Đ vì bản thân bà Đ cũng đi vay mượn tiền Ngân hàng để đóng 95% giá trị Hợp đồng trong thời gian dài.

Căn cứ quy định pháp luật, bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng vay vốn số 0378/E.B2-7.024/HĐVV ngày 23/3/2019 và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0378/E.B2-7.024/HĐCKGC ngày 23/3/2019 giữa bà Ngô Thị Xuân Đ và Công ty cổ phần L1 là vô hiệu.

- Yêu cầu Công ty TNHH L1 hoàn trả số tiền đã vay theo Hợp đồng vay vốn, số tiền là 2.430.252.000đồng.

- Yêu cầu Công ty TNHH L1 thanh toán lãi suất chậm trả 10%/năm đối với số tiền vay từ ngày 26/9/2021 đến thời điểm Tòa án xét xử là ngày 30/8/2024 (1.069 ngày), cụ thể số tiền là: 2.430.252.000đồng x (10%/ 365 ngày) x 1.069 ngày = 711.764.215 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu Công ty TNHH L1 thanh toán tính đến ngày xét xử là 3.142.016.2015đồng.

Đối với chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000đồng, đề nghị 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.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ngô Thị Xuân Đ là ông Nguyễn Văn H trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đ và không trình bày ý kiến bổ sung.*

** Tại Bản trình bày ý kiến đề ngày 29/8/2024, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty L1 - ông Ngô Quốc T trình bày:*

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 2.455.672.250đồng theo Thông báo thụ lý ngày 22/4/2024, Công ty L1 không đồng ý vì những lẽ sau:

Đối với vấn đề “lỗi” trong quá trình thực hiện Hợp đồng: Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0019/2019/HDHTKD/KitaLand-Trung Nam ký kết ngày 19/02/2019, Công ty L1 đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính đối với việc nhận chuyển nhượng một phần Dự án Golden Hills C1 từ Chủ đầu tư là Công ty cổ phần T2 (“Công ty T2”). Tuy nhiên, Công ty T2 không hoàn thành đúng thời hạn việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; chậm trễ trong thực hiện hồ sơ xin chấp thuận từ UBND thành phố Đ về việc cho phép chủ đầu tư được phép chuyển nhượng, vi phạm thời gian bàn

giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty L1 mặc dù Công ty L1 đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán từ năm 2020. Đây chính là lý do khiến cho Công ty L1 không thể bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng hạn cho bà Đ theo Hợp đồng đã ký. Đồng thời, đây cũng được xem là trở ngại khách quan của Công ty L1 theo quy định tại Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015: “Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình”.

Căn cứ Quyết định kháng nghị số 01/2023/KN-DS ngày 05/01/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Bản án giám đốc thẩm số 12/2023/DS-GĐT ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Thông báo rút kinh nghiệm số 31/TB-VC2-V2 ngày 18/05/2023 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đều xác định đối với 01 vụ án tương tự tại Dự án G mà Hợp đồng ký kết giữa Công ty L1 và khách hàng thì bản chất thực hiện hợp đồng có sự ảnh hưởng bởi nguyên nhân khách quan, sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh Covid cũng như các bên cùng có lỗi trong việc chậm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải bồi thường hay trả lãi. Đồng thời, ngày 28/9/2023 Tòa án nhân dân tối cao cũng đã ban hành Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 1022/TB-TA, trong đó cũng xác định “bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải bồi thường”. Vì những lẽ trên, kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Thanh Khê xem xét lại hồ sơ vụ án để áp dụng các căn cứ nêu trên và áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu thanh toán tiền lãi suất của bà Ngô Thị Xuân Đ đối với Công ty L1 để tuyên bác yêu cầu này.

** Tại bản tự khai ngày 06/8/2024, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T2 là bà Huỳnh Thị Tuyết H1 trình bày:*

Công ty T2 luôn mong muốn các bên tìm được phương án hoà giải để giải quyết vụ án. Về tình trạng lô đất E.B2-7.024 hiện chưa có Sổ vì dự án đang bị chậm tiến độ do từ năm 2019 đến năm 2022 ảnh hưởng của dịch Covid 19, các chính sách pháp luật thay đổi dẫn đến các thủ tục đất đai và xây dựng bị kéo dài. Lô đất E.B2-7.024 tại dự án GodenHills là dự án có thật do Công ty T2 làm chủ đầu tư.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 88/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, các Điều 227, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 353, 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 9 Luật kinh

doanh bất động sản 2014; Điều 188, 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 30/12/2016 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 bà Ngô Thị Xuân Đ đối với Công ty TNHH L1 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 0378/E.B2-7.024/HĐVV ngày 23/3/2019 giữa bà Ngô Thị Xuân Đ và Công ty L1 và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0378/E.B2-7.024/HĐCKGC ngày 23/3/2019 giữa bà Ngô Thị Xuân Đ và Công ty L1 là vô hiệu.

2. Buộc Công ty TNHH L1 phải hoàn trả cho bà Ngô Thị Xuân Đ số tiền là 3.142.016.215 đồng, trong đó tiền gốc là 2.430.252.000 đồng, tiền lãi là 711.764.215 đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, và bà Ngô Thị Xuân Đ có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty TNHH L1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng Công ty TNHH L1 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH L1 phải chịu là 94.840.324 đồng.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, Công ty TNHH L1 phải chịu nhưng bà Ngô Thị Xuân Đ đã tạm ứng (đã thu và chi xong) nên Công ty TNHH L1 phải trả lại cho bà Đ số tiền 5.000.000 đồng.

H2 lại cho bà Ngô Thị Xuân Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 44.859.243 đồng theo biên lai thu số 0007867 ngày 04/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2024 Công ty L1 kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Xuân Đ.

Tại phiên toà hôm nay, đại diện theo uỷ quyền của Công ty L1 thay đổi một phần nội dung kháng cáo như sau: Đối với số tiền gốc 2.430.252.000 đồng đã buộc Công ty L1 phải trả cho bà Ngô Thị Xuân Đ thì Công ty L1 đồng ý trả lại. Công ty L1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc Công ty L1 phải bồi thường khoản tiền lãi chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất

được tính trên số tiền 2.430.252.000 đồng kể từ ngày 26/9/2021 đến ngày 30/8/2024 với mức lãi suất 10%/năm là 711.764.215 đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH L1; Giữ nguyên Bản án dân sự số 88/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH L1 thay đổi một phần nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc Công ty L1 phải bồi thường khoản tiền lãi chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tính trên số tiền 2.430.252.000 đồng kể từ ngày 26/9/2021 đến ngày 30/8/2024 với mức lãi suất 10%/năm là 711.764.215 đồng. Đối với tiền gốc là 2.430.252.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc Công ty L1 phải hoàn trả cho bà Ngô Thị Xuân Đ thì Công ty không kháng cáo và đồng ý trả số tiền này cho bà Đ.

Căn cứ các Điều 284, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy việc người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo như trên là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Công ty L1 thì thấy:

[3.1] Về yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Xuân Đ buộc Công ty L1 phải trả số tiền gốc 2.430.252.000 đồng, thì thấy:

Ngày 23/3/2019, thông qua Công ty cổ phần Đ2 (bên môi giới), Công ty TNHH L1 và bà Ngô Thị Xuân Đ ký kết Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0378/E.B2-7.024/HDCKGC với nội dung: Bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hình thành trong tương lai đối với lô đất số E.B2-7.024, diện tích 120m² tại dự án G thuộc xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường L, thành phố Đà Nẵng) do Công ty cổ phần T2 làm chủ đầu tư, với giá trị chuyển

nhượng là 2.558.160.000đồng và Hợp đồng vay vốn số 0378/E.B2-7.024/HDVV với nội dung bà Đ cho Công ty L1 vay số tiền 2.558.160.000đồng. Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, việc gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 03 tháng. Thời hạn vay là 06 tháng, việc gia hạn vay có thể tối đa là không quá 03 tháng.

Thực hiện Hợp đồng, bà Đ đã chuyển cho Công ty L1 số tiền bằng 95% giá trị hợp đồng là 2.430.252.000 đồng. Hết thời thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty L1 không thực hiện đúng cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả nợ vay. Đến ngày 25/3/2020, Công ty L1 và bà Đ lập Biên bản thỏa thuận gia hạn thời gian các Hợp đồng trên tối đa là 18 tháng, nhưng quá thời gian gia hạn Công ty L1 cũng không thực hiện nghĩa vụ. Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu Công ty L1 phải hoàn trả lại số tiền giữ chỗ đã đóng là 2.430.252.000đồng và bồi thường khoản tiền lãi chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mức lãi suất 10%/năm là 711.764.215 đồng. Còn Công ty L1 cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc không thể bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng hạn cho bà Đ theo hợp đồng đã ký là do Công ty cổ phần T2 không hoàn thành đúng thời hạn việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt, chậm trễ trong thực hiện hồ sơ xin chấp thuận từ UBND thành phố Đ về việc cho phép chủ đầu tư được phép chuyển nhượng, vi phạm thời gian bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty L1 và do sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh Covid nên Công ty không có lỗi, các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải bồi thường hay trả lãi.

Theo quy định tại Điều 188, điểm a khoản 1 Điều 194 của Luật Đất đai năm 2013 và điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất và điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở của doanh nghiệp muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có các điều kiện sau đây: *“Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..., đất không tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất trong thời hạn sử dụng đất và phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện, loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai”*.

Theo Công văn số 2463/VPĐKĐĐ-TTTL ngày 30/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cung cấp thì lô đất số E.B2-7.024 thuộc dự án G, thửa đất số 755, tờ bản đồ số 60, xã H, huyện H được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 979740 ngày 03/8/2022 cho Công ty cổ phần T2. Do đó, tại thời điểm các bên ký kết các Hợp đồng nêu trên (ngày 23/3/2019) thì lô đất trên Công ty L1 chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện để

được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng này là vô hiệu về nội dung, vi phạm các Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự 2015.

Mặt khác, giữa Công ty L1 và bà Đ ký kết Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0378/E.B2-7.024/HDCKGC và Hợp đồng vay vốn số 0378/E.B2-7.024/HDVV cùng ngày 23/3/2019, nhưng thực tế thì không có việc Công ty L1 vay mượn tiền của bà Đ mà hợp đồng vay vốn chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc các bên thực hiện hợp đồng cam kết nhận giữ chỗ quyền sử dụng đất, nên hợp đồng vay vốn vô hiệu theo quy định của pháp luật,

Toà án cấp sơ thẩm buộc Công ty L1 phải hoàn trả lại cho bà Đ số tiền giữ chỗ đã đóng là 2.430.252.000đồng là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Ngô Quốc T đại diện theo uỷ quyền của Công ty L1 đồng ý trả số tiền này cho bà Đ 2.430.252.000đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu của bà Ngô Thị Xuân Đ buộc Công ty L1 phải bồi thường khoản tiền lãi chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô đất số E.B2-7.024 tính trên số tiền 2.430.252.000đồng mà bà Đ đã thanh toán cho Công ty L1 kể từ ngày 26/9/2021 đến ngày 30/8/2024 với mức lãi suất 10%/năm là 711.764.215đồng, thì thấy:

Tại thời điểm Công ty L1 ký Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0378/E.B2-7.024/HDCKGC ngày 23/3/2019, Hợp đồng vay vốn số 0378/E.B2-7.024/HDVV ngày 23/3/2019 và ký Biên bản thoả thuận ngày 25/3/2020 với bà Đ thì Công ty vẫn chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất số E.B2-7.024 nhưng luôn đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Đ, quá thời hạn cam kết cũng không trả số tiền đã chiếm giữ của bà Đ. Theo quy định tại khoản 6.3 Điều 6 của Hợp đồng vay vốn nêu trên quy định: *“Khi đến hạn bên A (tức Công ty L1) không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền vay mà bên B (tức bà Đ) đã thực tế cho bên A vay thì bên A phải chịu phạt đối với khoản nợ chậm trả theo mức lãi suất 15%/năm...”*. Như vậy, nếu Công ty trả lại tiền cho bà Đ đúng quy định thì thực tế đã phát sinh lợi nhuận từ số tiền này, đây là thiệt hại thực tế của bà Đ. Do vậy, yêu cầu này của bà Đ là phù hợp với quy định pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự: *“Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*. Do vậy, Công ty L1 vi phạm thời hạn trả nợ nên yêu cầu của bà Đ về việc buộc Công ty L1 phải bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 10%/năm trên số tiền 2.430.252.000đồng, kể từ ngày 26/9/2021 đến ngày 30/8/2024 có số tiền là 711.764.215đồng được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Như vậy, tổng cộng số tiền Công ty L1 phải thanh toán cho bà Đ là 3.142.016.215đồng, trong đó tiền gốc là 2.430.252.000đồng và tiền lãi là 711.764.215đồng.

[3.3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty L1. Giữ nguyên Bản án dân sự số 88/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng) như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà.

[4] Đối với chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, Công ty L1 phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ngô Thị Xuân Đ số tiền là 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: 94.840.324 đồng, Công ty L1 phải chịu.

- H2 lại cho bà Ngô Thị Xuân Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.859.243 đồng (Bốn mươi tư triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn, hai trăm bốn mươi ba đồng) tại Biên lai thu số 0007867 ngày 04/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đà Nẵng).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty L1 phải chịu là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 147, 148, 157, 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 353, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2014; Điều 188, 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 30/12/2016 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH L1;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 88/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng).

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Xuân Đ đối với Công ty TNHH L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng vay vốn số 0378/E.B2-7.024/HĐVV ngày 23/3/2019 và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0378/E.B2-7.024/HĐCKGC ngày 23/3/2019 được ký kết giữa bà Ngô Thị Xuân Đ và Công ty L1 là vô hiệu.

2. Buộc Công ty TNHH L1 phải hoàn trả cho bà Ngô Thị Xuân Đ số tiền là 3.142.016.215 đồng (Ba tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu, không trăm mười sáu ngàn,

hai trăm mười lăm đồng), trong đó tiền gốc là 2.430.252.000 đồng, tiền lãi là 711.764.215 đồng.

3. Kể từ ngày bà Ngô Thị Xuân Đ có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty TNHH L1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng Công ty TNHH L1 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.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), Công ty TNHH L1 phải chịu nhưng bà Ngô Thị Xuân Đ đã tạm ứng (đã thu và chi xong) nên Công ty TNHH L1 phải trả lại cho bà Đ số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: 94.840.324 đồng (Chín mươi tư triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, ba trăm hai mươi bốn đồng), Công ty TNHH L1 phải chịu.

- H2 lại cho bà Ngô Thị Xuân Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.859.243 đồng (Bốn mươi tư triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn, hai trăm bốn mươi ba đồng) tại Biên lai thu số 0007867 ngày 04/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đà Nẵng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), Công ty TNHH L1 phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0001437 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Đà Nẵng).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 3;
- VKSND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Thi hành án dân sự 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