

**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: 256/2025/DS-PT

Ngày: 29/9/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay vốn
và hợp đồng cam kết giữ chỗ 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 181/2024/TLPT-DS ngày 15/11/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự số 105/2024/DS-ST ngày 14/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2025/QĐPT-DS ngày 14/02/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 88/TB-TA ngày 10/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 182/2025/QĐ-PT ngày 10/4/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 257/TB-TA ngày 09/5/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 273/2025/QĐPT-DS ngày 09/6/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 612/TB-TA ngày 07/7/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 510/TB-TA ngày 21/7/2025; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 13/2025/QĐPT-DS ngày 29/7/2025; Quyết định

tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 326/2025/QĐPT-DS ngày 29/8/2025; Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa phúc thẩm dân sự số 635/TB-TA ngày 29/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 411/2025/QĐ-PT ngày 16/9/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Lê Ngọc H**, sinh năm: 1978, địa chỉ: Số D đường N, phường T, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

2. *Bị đơn*: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH)**; Địa chỉ: Số B đường L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chi nhánh Đ: 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 K). Ông T và ông K' BRIN có mặt, bà V vắng mặt.

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

+ **Công ty Cổ phần T6**; 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 Đ1**; 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.

+ Ông **Phạm Minh T2**, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số E đường Q, phường P, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền ông T2: Ông **Lê Sơn T3**, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Ấp A xã H (xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ), thành phố Hồ Chí Minh và ông **K' BRIN**, sinh năm: 1994. Địa chỉ: Số B đường L, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Lô B đường N nối dài, phường H, thành phố Đà Nẵng. Ông K' BRIN có mặt, ông T3 vắng.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* *Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Hồ Thành A trình bày:*

Ngày 04/6/2019, ông Lê Ngọc H cùng với Công ty cổ phần K (sau đây gọi là “Công ty K”) ký kết Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC, bản chất là hợp đồng đặt cọc (sau đây gọi là “Hợp

đồng”), nội dung: Công ty K đồng ý giữ chỗ và đảm bảo cho ông H được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất được hình thành trong tương lai thuộc Dự án Golden Hills City như sau: Lô số E.B2-12.029, diện tích 05m x 24m = 120m², giá trị chuyển nhượng là 3.102.583.765 VND.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng, thời hạn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 09 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng, cho phép kéo dài tối đa 03 tháng. Theo đó, thời gian chậm nhất mà Công ty K phải hoàn thành trách nhiệm chuyển nhượng lô đất nền cho ông H chậm nhất là vào ngày 04/9/2020.

Để hợp thức hóa việc thanh toán Hợp đồng, cùng ngày 04/9/2019 Công ty K ký thêm với ông H 01 Hợp đồng vay vốn số 0495/E.B2-12.029/HDVV có số tiền vay bằng với giá trị lô đất chuyển nhượng theo Hợp đồng nêu trên, tương ứng là 3.102.583.765 VND.

Thực hiện Hợp đồng, tính đến ngày 14/10/2019 ông H đã thanh toán 02 lần cho Công ty K với tổng số tiền là 1.551.291.744 VND.

Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty K vẫn không thực hiện việc ký kết Hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H như đã cam kết, mặc dù ông H đã nhiều lần liên hệ làm việc nhưng không hề nhận được bất kỳ phản hồi chính thức nào của Công ty K.

Xét thỏa thuận tại Hợp đồng: Khoản 2.8 Điều 2. Cam kết của Bên A (tức là K2) nêu rõ: “2.8. Trường hợp quá thời hạn 16 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này (trừ trường hợp được Bên B chấp nhận hoặc do lỗi của Bên B) đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất., mà Bên A (tức là KitaLand) vẫn chưa thực hiện được việc để Bên B nhận chuyển nhượng nếu xuất phát từ lỗi của Bên A thì Bên có quyền chấm dứt hợp đồng, khi đó, Bên A phải hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A, cộng với tiền lãi phạt trên khoản tiền Bên B đã thanh toán cho Bên B với mức lãi suất 10% năm.”.

Xét các quy định hiện hành: Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 418 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể:

“Điều 418. Thỏa thuận phạt vi phạm

1. Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.

2. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

3. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại. Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm.”

Thực tế trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/01/2024 Công ty K3 có trả lại bớt cho ông H một phần số nợ liên quan đến số tiền nhận thanh toán đặt chỗ mua đất với số tiền 400.000.000 VND.

Từ hồ sơ vụ việc và các quy định của pháp luật hiện hành như đã trình bày. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật, kính đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Tuyên buộc Công ty K hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận là 1.151.291.744 VND;

- Tuyên buộc Công ty K phải cho ông H số tiền lãi phạt do vi phạm Hợp đồng (tạm tính đến ngày xét xử ngày 14/9/2024) là:

- + Tiền lãi phạt tạm tính từ 05/10/2020 đến ngày 15/01/2024, tức đến ngày Công ty K trả bớt 400.000.000 VND là 1197 ngày, số tiền: 1.551.291.744 đồng x 10%/năm x 1197 ngày = 508.738.690 VND;

- + Tiền lãi phạt tạm tính từ 16/01/2024 đến xét xử 14/09/2024 là 242 ngày, số tiền: 1.151.291.774 VND x 10%/năm x 242 ngày = 76.746.642 VND.

Tổng tiền lãi phạt: 585.070.910 VND.

Vậy tổng số tiền mà Công ty K phải thanh toán cho ông Lê Ngọc H theo yêu cầu khởi kiện là: 1.736.362.654 VND (Một tỷ bảy trăm ba mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn sáu trăm năm mươi bốn đồng).

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Quốc T trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc H, Công ty K không đồng ý vì những lẽ sau:

- Thứ nhất, đối với vấn đề “chuyển nhượng Q và Nghĩa vụ của Bộ H2”:

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ký ngày 29/05/2024 giữa Công ty K, ông Lê Ngọc H và ông Phạm Minh T2 thì các bên đã thỏa thuận và thống nhất những nội dung sau: “Bên A (tức ông Lê Ngọc H) đồng ý chuyển nhượng và Bên B (tức ông Phạm Minh T2) đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ các Quyền và Nghĩa vụ hợp pháp của Bên A tại Bộ H2. Theo đó, Bên B sẽ kế thừa toàn bộ các Quyền và Nghĩa vụ của Bên A tại Bộ H2 sau khi hoàn tất việc việc chuyển nhượng theo quy định tại Thỏa Thuận này. Bên C (tức Công ty K) chấp thuận việc chuyển nhượng nói trên của Bên A và Bên B.

Bên A (tức ông Lê Ngọc H) và Bên B tức (ông Phạm Minh T2) thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ trong Bộ Hợp đồng nói trên, theo đó, Bên B sẽ thanh toán lại cho Bên A tổng số tiền là 1.151.291.744 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm năm mươi một triệu, hai trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm bốn mươi bốn đồng). Ngoài số tiền này ra, Bên B sẽ không phải thanh toán bất kì khoản tiền hay chi phí nào khác cho Bên A.

Đồng thời, Bên B (tức ông Phạm Minh T2) tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ của Bên A đối với số tiền còn lại phải giải ngân theo mô tả tại Điều 1.2 (b), Bên B cam kết sẽ thực hiện giải ngân cho Bên C theo phương thức và thỏa thuận riêng giữa Bên B và Bên C.

(Ngày 29/05/2024, các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng Quyền và Nghĩa vụ của Bộ H2)”.

Dựa trên những nội trên, Công ty K hoàn toàn không còn bất kỳ quyền, nghĩa vụ nào với ông H. Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông H tại Bộ hợp đồng gồm Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC ngày 04/06/2019; Hợp đồng vay vốn số 0495/E.B2-12.029/HDVV ngày 04/06/2019; Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2023 đã được chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T2. Điều này được các bên xác nhận tại nội dung: “Ngày 29/05/2024, các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng Quyền và Nghĩa vụ của Bộ H2”.

Vì vậy, việc ông H khởi kiện và buộc Công ty K phải thanh toán số tiền gốc, tiền lãi với tổng số tiền: 1.861.683.104 đồng là hoàn toàn không có căn cứ, không phù hợp với nội dung mà các bên đã thống nhất tại Biên bản thỏa thuận ký ngày 29/5/2024.

Đồng thời, trong một vụ án tương tự thì Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đã tạm đình chỉ vụ án với lý do: “Cần đợi kết quả thực hiện việc ủy thác thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự” vì các quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn đã được hoàn thành việc chuyển nhượng cho bên thứ ba. Do đó, nguyên đơn cần khởi kiện bên thứ ba thành một vụ án riêng để yêu cầu. Do đó, trong vụ án với ông H thì cũng cần thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ nơi cư trú của bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Minh T2).

- Thứ hai, Đối với vấn đề “lỗi” trong quá trình thực hiện Hợp đồng:

Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0019/2019/HĐHTKD/KitaLand-Trung Nam ký kết ngày 19/02/2019, Công ty K 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 T6. Tuy nhiên, Công ty cổ phần T6 (“Công ty T6”) 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 K mặc dù Công ty K đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán từ năm 2020.

Đây chính là lý do khiến cho Công ty K không thể bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng hạn cho ông H theo Hợp đồng đã ký. Đồng thời, đây cũng được xem là trở ngại khách quan của Công ty K 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*”.

Kể từ năm 2019, Công ty K đã phát hành rất nhiều Công văn, tổ chức rất nhiều buổi làm việc với Công ty T6 để đốc thúc, yêu cầu hoàn thành thủ tục pháp lý, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty K để Công ty K chuyển nhượng cho ông H và các khách hàng khác nhưng Công ty T6 vẫn không thực hiện, tiếp tục vi phạm các cam kết.

Ngoài ra, đơn vị phân phối độc quyền tại Dự án Golden Hills C1 là Công ty cổ phần Đ1 đã trực tiếp tư vấn và cung cấp đầy đủ thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án Golden Hills C1 và chủ đầu tư Công ty T6 trước khi Công ty K ký kết Hợp đồng với ông H. Trên cơ sở đó, ông H đã chấp nhận những rủi ro này và tự nguyện đồng ý ký kết Hợp đồng với Công ty K. Cả Công ty K và ông H đều biết về tình trạng pháp lý, hiện trạng thực tế của Dự án Golden Hills C1 cũng như xác định việc không hoàn thành các thủ tục pháp lý, không hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, các dịch vụ thiết yếu là do lỗi của Công ty T6.

Vì vậy, trong vụ án giữa Công ty K và ông H thì có thể thấy rằng, Công ty K đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với Công ty T6 nhưng vì sự chậm trễ, vi phạm thời gian bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty T6 là nguyên nhân dẫn đến việc Công ty K chậm hoàn thành các nghĩa vụ với ông H.

- Thứ ba, đối với vấn đề “*bất khả kháng*”:

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-BYT của Bộ Y về việc bổ sung bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (nCoV), Chỉ thị số 15/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch COVID-19 Chỉ thị số 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch COVID-19, quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự 2015. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*” và thực tế dịch bệnh Covid kéo dài từ năm 2019 đến năm 2022 cũng đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công và hoàn thành Dự án đúng thời hạn để sang tên các thửa đất cho khách hàng (trong đó có ông Lê Ngọc H).

- Thứ tư, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Tòa án nhân dân tối cao đã có các văn bản xác định: “*Công ty K và khách hàng cùng có lỗi trong việc chậm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ yêu cầu Công ty K bồi thường hay trả số tiền lãi*”.

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 K 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 xem xét lại hồ sơ vụ án để áp dụng các căn cứ nêu trên để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H đối với Công ty K.

- Đồng thời tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu phạt cọc ông H với số tiền 1.551.291.744 VND.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T6 là bà Huỳnh Thị Tuyết H1 trình bày:*

Tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án có liên quan đến lô đất B2-12.029 thuộc khu E dự án G do T7 là chủ đầu tư.

Giữa Trungnam L1 và Công ty K tồn tại Hợp đồng hợp tác quy định các quyền và nghĩa vụ giữa hai bên trong đó có lô đất B2-12.029.

Trong quá trình T7 triển khai dự án này thì diễn ra nhiều nguyên nhân khách quan như: Dịch bệnh Covid 19, công tác giải phóng mặt bằng, các quy định pháp luật liên tục thay đổi... dẫn đến tình trạng chậm hoàn thành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

T7 hiện đang tích cực hoàn thiện các thủ tục theo quy định để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này, T7 không có ý kiến gì thêm. Kính mong quý Toà án xem xét và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

** Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 (C) là ông Bùi Văn T4 trình bày:*

Theo Hợp đồng môi giới bán bất động sản số 01.2019/HĐMG/TRUNGNAM- KITA LAND-CENINVEST ngày 27/01/2019 giữa Công ty K, Công ty T6 và Công ty cổ phần Đ1, thì Công ty cổ phần Đ1 được giao độc quyền môi giới các bất động sản thuộc Dự án G tại phường H, H, quận L và xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Dự án Golden Hills C1) do Công ty T6 là chủ đầu tư, bao gồm 1084 lô đất ở và các lô đất dịch vụ thương mại. Trong quá trình thực hiện,

Công ty đã giới thiệu được khách hàng có nhu cầu mua đất là ông Lê Ngọc H cho Công ty K và hai bên đã ký kết các hợp đồng theo thỏa thuận. Công ty luôn bố trí bộ phận tiếp nhận, nỗ lực hỗ trợ khách hàng; đồng thời, cập nhật và phối hợp với Công ty K giải đáp tất cả các thắc mắc của các khách hàng, trong đó có ông Lê Ngọc H.

** Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T2 là ông K1 trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc H được Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu giải quyết theo Thông báo thụ lý ngày 06/11/2023, ông có ý kiến như sau:

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ký ngày 29/05/2024 giữa Công ty K, ông Lê Ngọc H và ông Phạm Minh T2 thì các bên đã thỏa thuận và thống nhất những nội dung sau: *“Bên A (tức ông Lê Ngọc H) đồng ý chuyển nhượng và Bên B (tức ông Phạm Minh T2) đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ các Quyền và Nghĩa vụ hợp pháp của Bên A tại Bộ H2. Theo đó, Bên B sẽ kế thừa toàn bộ các Quyền và Nghĩa vụ của Bên A tại Bộ H2 sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng theo quy định tại Thỏa Thuận này. Bên C (tức Công ty K) chấp thuận việc chuyển nhượng nói trên của Bên A và Bên B. Bên A (tức ông Lê Ngọc H) và Bên B tức (ông Phạm Minh T2) thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ trong Bộ Hợp đồng nói trên, theo đó, Bên B sẽ thanh toán lại cho Bên A tổng số tiền là 1.151.291.744 đồng. Ngoài số tiền này ra, Bên B sẽ không phải thanh toán bất kì khoản tiền hay chi phí nào khác cho Bên A.*

Đồng thời, Bên B (tức ông Phạm Minh T2) tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ của Bên A đối với số tiền còn lại phải giải ngân theo mô tả tại Điều 1.2 (b), Bên B cam kết sẽ thực hiện giải ngân cho Bên C theo phương thức và thỏa thuận riêng giữa Bên B và Bên C. (Ngày 29/05/2024, các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng Quyền và Nghĩa vụ của Bộ H2) ”.

Dựa trên những nội trên, Công ty K hoàn toàn không còn bất kỳ quyền, nghĩa vụ nào với ông Lê Ngọc H. Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Lê Ngọc H ở Bộ hợp đồng gồm Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC ngày 04/06/2019, Hợp đồng vay vốn số 0495/E.B2 12.029/HDVV ngày 04/06/2019, Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2023 đã được chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T2. Điều này được các bên xác nhận tại nội dung: *“Ngày 29/05/2024, các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng Quyền và Nghĩa vụ của Bộ H2”.*

Vì vậy, việc ông H khởi kiện và buộc Công ty K phải thanh toán số tiền gốc, tiền lãi với tổng số tiền 1.861.683.104 đồng là hoàn toàn không có căn cứ, không phù hợp với nội dung mà các bên đã thống nhất tại Biên bản thỏa thuận ký ngày 29/5/2024.

Do đó, đây là quan hệ giữa ông H và ông Phạm Minh T2, hoàn toàn không liên quan đến Công ty K. Trong trường hợp ông H thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm

thì có thể khởi kiện ông Phạm Minh T2 để giải quyết thành 01 vụ án khác, hoàn toàn không liên quan đến Công ty K. Vì những lẽ trên, kính đề nghị Tòa án xem xét lại hồ sơ vụ án để áp dụng các căn cứ nêu trên để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H đối với Công ty K để tuyên bác yêu cầu này.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 105/2024/DS-ST ngày 14/9/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 105/2024/QĐ-SCBSBA ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, các Điều 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 407, 353, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 2 Điều 168, Điều 188, điểm a khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 9, các Điều 29, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên bố:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc H 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”.

Xử:

- Tuyên bố Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC ngày 04/06/2019, Hợp đồng vay vốn số 0495/E.B2-12.029/HDVV ngày 04/06/2019 ký kết giữa ông Lê Ngọc H và Công ty Cổ phần K (nay là Công ty TNHH K) là vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH K phải hoàn trả cho ông Lê Ngọc H số tiền là 1.736.362.654 đồng, bao gồm: Tiền gốc là 1.151.291.744 đồng; tiền lãi bồi thường là 585.070.910 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Lê Ngọc H 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.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH K.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2024 Công ty TNHH K kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc H.

** 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; Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH K, giữ nguyên Bản án dân sự số 105/2024/DS-ST ngày 14/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - 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 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 của Công ty cổ phần T6 và Công cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản T8 đều vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Công ty K thì thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc H buộc Công ty K phải trả số tiền gốc là 1.151.291.744 đồng, thì thấy:

Ngày 04/6/2019, thông qua Công ty cổ phần Đ1 (bên môi giới), Công ty TNHH K và ông Lê Ngọc H ký Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC với nội dung: Ông Hồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất nếu có đối với lô đất được hình thành trong tương lai có lô số E.B2-12.029, diện tích 120m² tại dự án G, thuộc xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng) do Công ty cổ phần T6 làm chủ đầu tư, với giá trị chuyển nhượng là 3.102.583.765 đồng. Công ty K có nghĩa vụ thực hiện các công việc để đảm bảo cho ông H được nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thời hạn. Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 04/6/2019), nếu có gia hạn thời hạn thì có thể kéo dài tối đa không quá 03 tháng.

Cùng ngày 04/6/2019, hai bên ký Hợp đồng vay vốn số 0495/E.B2-12.029/HDVV, theo đó Công ty K vay của ông H số tiền là 3.102.583.765 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ lúc Công ty nhận được số tiền vay giải ngân lần 1, tiến độ giải ngân chia thành 05 lần: Lần 1 giải ngân 30% số tiền vay, lần 2 giải ngân 10% số tiền vay, lần 3 giải ngân 10% số tiền vay, lần 4 giải ngân 45% số tiền vay, lần 5 giải ngân 5% số tiền vay. Việc gia hạn vay có thể tối đa là không quá 03 tháng, hợp đồng vay không có lãi, đến thời hạn trả nợ Công ty K không trả nợ hoặc trả nợ

không đầy đủ thì Công ty phải chịu phạt đối với khoản nợ chậm trả theo lãi suất 15%/năm.

Thực hiện hợp đồng, ông H đã chuyển vào cho Công ty K số tiền là 1.551.291.744 đồng theo Giấy xác nhận số 0495/2019/XNNT ngày 14/10/2019. Hết thời hạn thoả thuận trong hợp đồng, Công ty K không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, cũng không làm thủ tục thanh lý và trả lại khoản tiền đã nhận, tiền lãi như cam kết.

Qua nội dung của các Hợp đồng mà các bên đã ký kết cũng như quá trình thực hiện Hợp đồng, tiến độ chuyển tiền, nộp tiền cho thấy không có việc Công ty K vay mượn tiền của ông H mà Hợp đồng vay vốn số 0495/E.B2-12.029/HDVV ngày 04/6/2019 chỉ là giả tạo để nhằm che dấu 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.

Theo Công văn số 2288/VPĐKĐĐ - TTLT ngày 14/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cung cấp thì lô đất số E.B2-12.029 tại dự án G, xã H, huyện H thuộc thửa đất số 592, tờ bản đồ số 60 hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết các Hợp đồng cho đến thời điểm hiện tại tại lô đất ông H đặt chỗ để nhận quyền sử dụng đất, Công ty K kể cả Công ty T6 đều chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai.

Như vậy, tại thời điểm ký kết thì các Hợp đồng nêu trên ngày 04/6/2019 đã vi phạm khoản 2 Điều 168, các Điều 188, 194 Luật đất đai; khoản 5 Điều 8, các Điều 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của thoả thuận theo quy định tại các Điều 117, 501 Bộ luật Dân sự nên vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự.

Do Công ty K không thực hiện đúng thời hạn chuyển nhượng như đã thoả thuận nên Công ty K phải trả lại cho ông H số tiền mà ông H đã thanh toán là 1.551.291.744 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án vào ngày 15/01/2024, Công ty K đã trả cho ông H được số tiền 400.000.000 đồng, do đó số tiền gốc còn lại cần buộc Công ty K phải trả cho ông H là 1.151.291.744 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc H về việc buộc Công ty K phải bồi thường khoản tiền lãi chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số E.B2-12.029, thì thấy:

Tại các Hợp đồng ký kết, Công ty K đã ấn định thời gian thực hiện việc chuyển nhượng lô đất số E.B2-12.029 cho ông H. Tuy nhiên, đến hạn bên phía Công ty vẫn không thực hiện đúng cam kết đã thoả thuận, cũng không hoàn trả số tiền đang chiếm giữ của ông H. Cho đến nay, lô đất trên cũng chưa được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, Công ty K không có đất giao cho ông H nhưng còn chiếm giữ số tiền ông H đã đóng từ ngày 04/6/2019. Nếu Công ty K trả lại cho ông H theo đúng quy định thì ông H đã có lợi nhuận khác từ số tiền này và đây chính là thiệt hại thực tế của ông H. Đồng thời, bản thân ông H cũng không có đủ điều kiện và khả năng để tìm hiểu tính pháp lý của dự án, hoàn toàn tin tưởng vào các thông tin do Công ty K đưa ra. Việc Công ty K cho rằng việc dẫn đến việc không thể bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng hạn cho ông H theo Hợp đồng đã ký là do Công ty cổ phần T6 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 K 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 là không có cơ sở. Ngoài ra, ông H cũng đã thực hiện thanh toán được 50% giá trị Hợp đồng. Do đó, Công ty K phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông H. Xét thấy yêu cầu của ông H phù hợp với quy định pháp luật nên yêu cầu của ông H về việc buộc Công ty K 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, đồng thời cũng phù hợp với quy định tại điểm 2.8 Điều 2 của Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC là 10% trên số tiền đã thanh toán là có cơ sở được chấp nhận.

Tại khoản 2.8 Điều 2 của Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC ngày 04/6/2019 như sau: *“Trường hợp quá thời hạn 16 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất..., mà bên A vẫn chưa thực hiện để bên B được nhận chuyển nhượng thì bên B có quyền chấm dứt hợp đồng, khi đó, bên A phải hoàn trả cho bên B toàn bộ số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A cộng với tiền lãi phạt trên khoản tiền bên B đã thanh toán với mức lãi suất là 10%/năm”*.

Ngày ký kết Hợp đồng là ngày 04/6/2019, như vậy chậm nhất là ngày 04/10/2020 thì Công ty K phải thực hiện nghĩa vụ để ông H được nhận chuyển nhượng. Ngày 05/10/2020 được tính ngày bắt đầu của ngày chậm trả lại số tiền mà ông H đã thanh toán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tính tiền lãi bồi thường từ ngày 05/10/2020 đến ngày 14/9/2024 với lãi suất 10%/năm/365 ngày và buộc Công ty K phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông H số tiền 585.070.910 đồng là phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H là 1.736.362.654 đồng; trong đó tiền gốc là 1.151.291.744 đồng, tiền bồi thường là 585.070.910 đồng.

[2.3] Đối với vấn đề “chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bộ Hợp đồng”, thì thấy:

Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận ký ngày 29/05/2024 giữa ba bên gồm: Ông Lê Ngọc H, ông Phạm Minh T2 và Công ty K, các bên đã thỏa thuận và thống nhất toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Lê Ngọc H tại Bộ hợp đồng gồm Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC ngày 04/06/2019, Hợp đồng vay vốn số 0495/E.B2-12.029/HDVV ngày 04/06/2019, Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2023 đã được chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T2. Công ty K hoàn toàn không còn bất kỳ quyền, nghĩa vụ nào với ông Lê Ngọc H, thì thấy:

Theo nội dung tại khoản 3, khoản 4 Điều 1 Biên bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp đồng thì ông Phạm Minh T2 có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho ông Lê Ngọc H tổng số tiền 1.151.291.744 đồng theo phân kỳ như sau:

Đợt 1: Thanh toán số tiền 575.645.872 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký biên bản này;

Đợt 2: Thanh toán số tiền 575.645.872 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán Đợt 1.

Tuy nhiên, cho đến tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/9/2024 (đã quá hạn 03 tháng 16 ngày) đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Minh T2 là ông K1 xác định ông T2 chưa thanh toán bất kỳ một khoản tiền nào cho ông Lê Ngọc H theo thỏa thuận. Sau đó, giữa các bên cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện đã hoàn thành việc giao nhận tiền hay các bên đã thực hiện việc bàn giao xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 2 phần Cam kết chung của Biên bản thỏa thuận quy định: *“Biên bản này bên A thiện chí hợp tác ký kết với bên C (Công ty K) để hai bên giải quyết vụ việc nhanh chóng, biên bản này có giá trị khi bên B (ông T2) thanh toán cho bên A (ông H) số tiền là 1.151.291.744 đồng theo lộ trình quy định tại Điều 1 của Biên bản này, nếu biên bản này hai bên không thực hiện đúng thì các Hợp đồng 0495/E.B2-12.029/HDCKGC, Hợp đồng 0495/E.B2-12.029/HDVV vẫn còn nguyên giá trị”*.

Sau đó, giữa các bên không có bất kỳ văn bản nào để hoàn thành việc giao nhận tiền hay các bên đã thực hiện xong việc bàn giao xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ. Cũng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/9/2024, đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Minh T2 là ông K1 cũng trình bày vì lý do hoàn cảnh khó khăn nên ông T2 chưa thanh toán bất kỳ một khoản tiền nào cho ông Lê Ngọc H. Như vậy, xét thấy ông T2 không thực hiện nghĩa vụ của mình đối với ông H, do đó Biên bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp đồng mà các bên ký ngày 29/5/2025 không có giá trị nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Công ty K và của ông Phạm Minh T2 khai nhận: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Phạm Minh T2 có chuyển vào tài khoản của người nhận là ông Lê Ngọc H có số 02710003574224 tại các Ngân hàng V1, S, V2 với tổng số tiền là 575.645.872 đồng, (Trong đó chuyển vào các ngày như sau: Ngày 27/11/2024, ngày 02/01/2025, ngày 17/3/2025 và ngày 02/6/2025 và mỗi

lần chuyển có số tiền là 143.911.468 đồng) và được ông Lê N xác nhận. Như đã nhận định nêu trên thì việc ông Phạm Minh T2 có chuyển số tiền trên cho ông H nhưng sau khi đã có kết quả xét xử sơ thẩm và đã vi phạm thỏa thuận cam kết tại Biên bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp đồng ngày 29/5/2024. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Minh T2 không có yêu cầu gì đối với đối với số tiền trên, trường hợp ông H không trả lại tiền đã nhận thì ông Phạm Minh T2 có quyền khởi kiện bằng 01 vụ kiện dân sự khác để yêu cầu ông H trả lại.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của Công ty K về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Lê Ngọc H với số tiền 1.551.291.744 đồng, đại diện theo uỷ quyền của Công ty K đã rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này và đã có hiệu lực pháp luật nên không xem xét.

[2.5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty K; Giữ nguyên Bản án dân sự số 105/2024/DS-ST ngày 14/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng) theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH K phải chịu án phí là 64.090.880 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 29.269.376 đồng theo biên lai thu số 0000517 ngày 27/02/2024 tại 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). Công ty TNHH K còn phải tiếp tục nộp số tiền 34.821.504 đồng.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 33.925.247 đồng theo biên lai thu số 0005491 ngày 19/10/2022 tại 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).

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty TNHH K phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0008910 ngày 08/10/2024 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).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 147, 148, 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 K;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 105/2024/DS-ST ngày 14/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng).

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 157, 244, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123; 131, 407, 353, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 2 Điều 168, Điều 188, điểm a khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 9, các Điều 29, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc H 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”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0495/E.B2-12.029/HDCKGC ngày 04/06/2019 và Hợp đồng vay vốn số 0495/E.B2-12.029/HDVV ngày 04/06/2019 ký kết giữa ông Lê Ngọc H và Công ty Cổ phần K (nay là Công ty TNHH K) là vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty TNHH K phải hoàn trả cho ông Lê Ngọc H số tiền là 1.736.362.654 đồng (Một tỷ, bảy trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm năm mươi bốn đồng), bao gồm: Tiền gốc là 1.151.291.744 đồng; tiền lãi bồi thường là 585.070.910 đồng.

Kể từ ngày ông Lê Ngọc H 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.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH K về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Lê Ngọc H với số tiền 1.551.291.744 đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi một triệu, hai trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm bốn mươi bốn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 64.090.880 đồng (Sáu mươi bốn triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng, tám trăm tám mươi đồng), Công ty TNHH K phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.269.376 đồng (Hai mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn, ba trăm bảy mươi sáu đồng) tại biên lai thu số 0000517 ngày 27/02/2024 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).

Công ty TNHH K còn phải tiếp tục nộp số tiền 34.821.504 đồng (Ba mươi tư triệu, tám trăm hai mươi một nghìn, năm trăm lẻ bốn đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.925.247 đồng (Ba mươi ba triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng) tại biên lai thu số 0005491 ngày 19/10/2022 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).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), Công ty TNHH K phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0008910 ngày 08/10/2024 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).

5. 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 4;
- VKSND Khu vực 4;
- 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