

**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: 110/2023/DS-PT

Ngày 24/8/2023

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng vay vốn,
Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận QSDĐ*”

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: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn.

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp Hợp đồng vay vốn, Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 152/2023/QĐ-PT ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Mậu D. Sinh năm: 1976. Địa chỉ: Căn hộ số 1407, tòa nhà AZUKA, 339 đường T, phường A, quận S, thành phố Đ. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần K(Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K). Địa chỉ trụ sở chính: Số 1381 đường N, phường T, quận T, thành phố Đ. Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần K: Ông Ngô Quốc T. Sinh năm 1995 hoặc ông K' B. Sinh năm 1994; cùng địa chỉ liên hệ: 133-135 đường Trương Văn B, phường T, thành phố T, thành phố H. (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2023 của Tổng giám đốc Công ty). Ông Tuấn có mặt.

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

+ Công ty Cổ phần T. Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Indochina Riverside Tower, 74 đường B, phường H 1, quận H, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tâm T. Sinh năm 1973 – Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty. Địa chỉ: 37L, Khu dân cư Miếu Nổi, phường 3, quận B, thành phố H. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Công ty Cổ phần Bất động sản T (Cenland). Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà B Sky City, số 88 đường L, phường L, quận Đ, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Hữu C. Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty. Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà B Sky City, số 88 đường L, phường L, quận Đ, thành phố H. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Mậu D.

Do có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Nguyễn Mậu D trình bày:* Ngày 14/8/2019, Công ty K đã ký kết với ông Nguyễn Mậu D Hợp đồng vay vốn số: 0277/E.B2-5.029/HĐVV và Hợp đồng cam kết nhận giữ chỗ quyền sử dụng đất số: 0277/E.B2-5.029/HĐCKGC. Theo đó, ông Nguyễn Mậu D đã thanh toán cho Công ty Cổ phần K số tiền là 2.381.646.960 đồng để đặt giữ chỗ nhận chuyển nhượng lô đất số: E.B2-5.029. Công ty Cổ phần K có nghĩa vụ làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng (Điều 1.2) và trường hợp quá 09 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Công ty K vẫn chưa thực hiện được việc để ông D nhận chuyển nhượng thì ông D có quyền chấm dứt Hợp đồng, khi đó Công ty Cổ phần K phải bồi thường cho ông D số tiền bằng giá trị chuyển nhượng lô đất (Điều 2.8). Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại thì Công ty K vẫn không thực hiện được việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, cũng không làm thủ tục để thanh lý và trả lại khoản tiền đã nhận, tiền lãi như cam kết. Theo các Hợp đồng đã ký kết, số tiền mà Công ty Cổ phần K đã nhận của ông D là 2.381.646.960 đồng, tiền lãi phát sinh đến thời điểm hiện tại theo lãi suất quá hạn 15%/năm, tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng là 2.381.646.960 đồng. Nhiều lần ông D yêu cầu Công ty Cổ phần K tuân thủ và thực hiện theo đúng Hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần K vẫn luôn viện nhiều lý do, từ chối trả lại các khoản tiền đã nhận của ông D. Nay ông Nguyễn Mậu D tiếp tục yêu cầu buộc Công ty Cổ phần K phải trả cho ông tiền nợ gốc: 2.381.646.960 đồng, tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc tương ứng với số tiền: 2.381.646.960 đồng, tiền lãi suất chậm trả mà Công ty K phải trả cho ông D tạm tính từ ngày 14/08/2019 đến ngày 27/3/2023 (ngày xét xử sơ thẩm), mức lãi suất 15%/năm theo thỏa thuận, tương ứng với số tiền ông D tính là 1.290.004.394 đồng. Tổng cộng là: 6.053.298.314 đồng.

- *Bị đơn là đại diện theo ủy quyền của Công ty K trình bày:* Giữa Công ty K và ông Nguyễn Mậu D có ký kết 02 Hợp đồng như ông D đã trình bày. Công ty K đã nhận số tiền 2.381.646.960 đồng từ ông Nguyễn Mậu D đặt giữ chỗ nhận chuyển nhượng lô đất số E.B2-5.029. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mậu D, phía Công ty K đồng ý trả số tiền nợ gốc là 2.381.646.960 đồng, còn khoản tiền lãi và số tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng thì Công ty K đã đưa ra nhiều phương án như đổi đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả thêm cho ông D một khoản tiền lãi như bị đơn đã trình bày tại các phiên tòa nhưng ông Nguyễn Mậu D không chấp nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mậu D bị đơn Công ty K có ý kiến như sau:

Đối với Hợp đồng vay vốn số: 0277/E.B2-5.029/HĐVV vào ngày 14/08/2019 thì Công ty K vẫn mong muốn tiếp tục hợp tác với ông D cho đến khi lô đất của ông D đặt chỗ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho ông D. Bản chất của Hợp đồng nêu trên là Hợp đồng giữ chỗ, không có việc vay mượn. Trường hợp ông D không đồng ý tiếp tục Hợp đồng thì Công ty K trả lại số tiền đã nhận 2.381.646.960 đồng cho ông Nguyễn Mậu D, Công ty K không đồng ý trả lãi như yêu cầu của ông Nguyễn Mậu D.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Mậu D buộc Công ty K phải bồi thường số tiền 2.381.646.960 đồng: Nội dung của Hợp đồng cam kết nhận giữ chỗ quyền sử dụng đất số: 0277/E.B2-5.029/HĐCKGC vào ngày 14/08/2019 bản chất là Hợp đồng đặt cọc, tại các điều khoản của Hợp đồng các bên cam kết phạt cọc và mất tiền cọc trường hợp các bên vi phạm Hợp đồng. Tại thời điểm thực hiện Hợp đồng, do dịch bệnh Covid ảnh hưởng đến tiến độ thi công nên không thể hoàn thành dự án, giao đất cho ông D là nguyên nhân khách quan. Mặt khác thời điểm ký kết Hợp đồng ông D và Công ty K đều biết dự án Golden Hills City chưa có cơ sở hạ tầng, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng mua bán nên cả ông D và Công ty K đều có lỗi nên dẫn đến giao dịch vô hiệu. Vì vậy Công ty K không đồng ý bồi thường số tiền 2.381.646.960 đồng cho ông Nguyễn Mậu D.

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

+ *Đại diện theo ủy quyền Công ty T trình bày:* Công ty T là chủ đầu tư Dự án Golden Hills City tại phường Hòa Hiệp Nam - Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu và xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Giữa Công ty T và Công ty K, vào ngày 19/02/2019 đã ký kết Hợp đồng Hợp tác kinh doanh. Mọi nghĩa vụ, quyền lợi của mỗi bên sẽ được thể hiện đầy đủ tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Do vậy, dù bất kỳ tình huống nào, Công ty T vẫn đồng hành và cũng chịu trách nhiệm với Công ty K khi có quyết định chính thức. Dự án Golden Hills City mà Công ty T đang triển khai thực hiện là một dự án có thật, các hoạt động liên quan đến dự án vẫn đang diễn ra một cách khẩn trương và tích cực. Nếu không vì ảnh hưởng của đại dịch Covid-

19 và những nguyên nhân khác nhau chắc chắn rằng việc chậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao đúng hạn cho khách hàng sẽ không xảy ra. Nay nguyên đơn ông Nguyễn Mậu D khởi kiện Công ty K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

+ *Đại diện theo ủy quyền của Công ty T trình bày:* Theo Hợp đồng môi giới bán bất động sản số 01/2019/HĐMG/TRUNGNAM-KITALAND-CENINVEST ngày 27/01/2019 giữa Công ty K, Công ty T và Công ty T1. Công ty T được giao độc quyền môi giới các Bất động sản thuộc Dự án Golden Hills City tại phường Hòa Hiệp Bắc, Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu và xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (“Dự án Golden Hills City”) do Công ty T là Chủ đầu tư, bao gồm 1084 lô đất ở và các lô đất dịch vụ thương mại. Trên cơ sở đó, tại Hợp đồng dịch vụ số 05/2019/HĐDV/CENINVEST-CENLAND ngày 05/02/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ và Cenland (“Hợp Đồng Dịch Vụ”). Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ đã chỉ định Cenland thực hiện các công việc theo đúng Hợp Đồng Dịch Vụ, trên cơ sở các thông tin Dự án, tài liệu và sản phẩm được cung cấp, Cenland tiến hành triển khai các hoạt động truyền thông, quảng bá, giới thiệu các Bất động sản thuộc Dự án Golden Hills City, tìm kiếm các khách hàng có nhu cầu mua bất động sản tại Dự án Golden Hills City. Trong quá trình thực hiện các công việc này, chúng tôi cũng đã giới thiệu được khách hàng Nguyễn Mậu D có nhu cầu mua. Thực hiện đúng trách nhiệm theo Hợp Đồng dịch vụ, trong quá trình thực hiện công việc, Công ty T 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 khách hàng ông Nguyễn Mậu D. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào: Điều 5, 26, 36, 39, 147, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, 117, 122, 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K trả cho ông Nguyễn Mậu D tổng số tiền 2.381.646.960 đồng (*Hai tỷ ba trăm tám một triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm sáu mươi đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 248 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mậu D về việc yêu cầu bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K bồi thường số tiền: 2.381.646.960 đồng (*Hai tỷ ba trăm tám một triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm sáu mươi đồng*) và tiền lãi số tiền: 1.290.004.394 đồng (*Một tỷ hai trăm chín mươi triệu không trăm không bốn nghìn ba trăm chín mươi tư đồng*).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí Thẩm định giá tài sản: bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K tự nguyện chịu (*đã nộp và chi xong*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn nên ông Nguyễn Mậu D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch là: 105.433.027 đồng (*Một trăm lẻ năm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi bảy đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Mậu D đã nộp 56.649.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0009559 ngày 06 tháng 4 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, tp Đà Nẵng. Như vậy, ông Nguyễn Mậu D còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền: 48.784.027 đồng (*Bốn mươi tám triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn không trăm hai mươi bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 79.632.939 đồng (*Bảy mươi chín triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn chín trăm ba mươi chín đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/4/2023, ông Nguyễn Mậu D có đơn kháng cáo hủy Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với nội dung: Theo ông D, Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/2019, thực chất là Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng, vừa đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng. Tại thời điểm ký kết, Công ty CP K có quyền ký Hợp đồng, ông D có đủ năng lực hành vi dân sự. Hợp đồng đảm bảo đầy đủ các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần phải căn cứ quy định về giao dịch đặt cọc để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/2019, thông qua Hợp đồng vay vốn ngày 14/8/2019, ông D đã nộp cho Công ty CP K tổng số tiền: 2.381.646.960 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất. Công ty CP K đã xác nhận ông D thanh toán xong. Như vậy, để được nhận chuyển nhượng lô đất, ông D đã hoàn thành nghĩa vụ, còn Công ty CP K chưa thực hiện các công việc để đảm bảo cho ông D được nhận và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thời hạn đã thỏa thuận là vi phạm khoản 1.1 Điều 1 và

khoản 2.8 Điều 2 của Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất nên phải hoàn trả số tiền 2.381.646.960 đồng mà ông D đã nộp và phải bồi thường số tiền bằng giá trị chuyển nhượng lô đất mới phù hợp với nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng cam kết giữ chỗ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng vay vốn ngày 14/8/2019 là Hợp đồng vay vốn không có lãi suất là mâu thuẫn. Mặt khác, Bản án dân sự sơ thẩm nhận định Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu nhưng chỉ xác định hai bên có lỗi và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không xác định thiệt hại cũng như trách nhiệm bồi thường thiệt hại là vi phạm Điều 131 Bộ luật dân sự.

Ngày 25/4/2023, VKSND thành phố Đà Nẵng có quyết định kháng nghị phúc thẩm một phần đối với Bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, buộc Công ty CP K bồi thường cho ông D số tiền 2.381.646.960 là do vi phạm Hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần T có đơn xin xét xử vắng mặt; Công ty Cổ phần Bất động sản T (Cenland) đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Mậu D rút kháng cáo đối với yêu cầu tiền lãi suất chậm trả tạm tính từ ngày 14/08/2019 đến ngày 27/3/2023 (ngày xét xử sơ thẩm), mức lãi suất 15%/năm theo thỏa thuận, tương ứng với số tiền ông D tính là: 1.290.004.394 đồng. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Mậu D yêu cầu Công ty CP K phải trả tiền lãi 1.290.004.394 đồng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Mậu D thì thấy: Cùng ngày 14/8/2019, thông qua Công ty T giới thiệu ông Nguyễn Mậu D và Công ty K ký kết Hợp đồng vay vốn số: 0277/E1.B2-5.029/ HDVV và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận chuyển quyền sử dụng đất số 0277/E1.B2-5.029/HDCKGC. Tại Hợp đồng vay vốn đều thể hiện 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 tại 02 Hợp đồng này thì ông Nguyễn Mậu D phải nộp số tiền: 2.506.996.800 đồng, đổi lại Công ty K cam kết giữ chỗ để ông Nguyễn Mậu D được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số E1.B2-5.029, có diện tích $5 \times 24\text{m} = 120\text{m}^2$ tại Dự án Golden Hills City tại xã Hòa

Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và ông Nguyễn Mậu D đã nộp 95% giá trị lô đất với số tiền là: 2.381.646.960 đồng. Số tiền này đã được Công ty K xác nhận ông D đã hoàn thành đúng số tiền trên.

[2.2] Tại thời điểm các bên ký kết các Hợp đồng trên thì Công ty K và ông Nguyễn Mậu D đều biết lô đất ông Nguyễn Mậu D đặt chỗ để nhận quyền sử dụng đất là lô số E1.B2-5.029 tại Dự án Golden Hills City xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng thuộc xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng chưa hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, chưa đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu như điện, nước, hệ thống thoát nước, thu gom rác thải và chủ đầu tư Công ty Cổ phần T chưa được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công ty K và ông Nguyễn Mậu D vẫn tiến hành ký kết Hợp đồng giữ chỗ, dẫn đến việc kéo dài thời hạn mà các bên đã thỏa thuận. Do vậy, cấp sơ thẩm buộc Công ty K trả lại cho ông Nguyễn Mậu D số tiền đã giao là 2.381.646.960 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định cả Công ty K và ông Nguyễn Mậu D đều có lỗi ngang nhau là chưa thỏa đáng mà cần xác định lỗi của Công ty K nhiều hơn ông Nguyễn Mậu D dẫn đến Hợp đồng không thực hiện được. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Công ty K luôn thể hiện ý kiến sẽ hỗ trợ 71.000.000 đồng cho ông Nguyễn Mậu D để chia sẻ khó khăn đến ông. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty K không đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Mậu D là chưa thỏa đáng nên cần xét buộc Công ty K phải bồi thường cho ông Nguyễn Mậu D 20% giá trị Hợp đồng là 501.399.360 đồng, đảm bảo quyền lợi cho ông Nguyễn Mậu D mới phù hợp.

[2.3] Từ những phân tích trên HĐXX có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Mậu D.

[2.4] Xét kháng nghị của VKSND thành phố Đà Nẵng thì thấy: Việc dẫn đến các bên không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng là do đây là đất Dự án, Công ty K chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao đất cũng như làm các thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu cho ông Nguyễn Mậu D. Nếu xét về lỗi để buộc phải bồi thường thì Công ty K có lỗi nhiều hơn ông D nên chỉ có cơ sở để chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND thành phố Đà Nẵng, buộc Công ty K phải bồi thường cho ông D 20% giá trị Hợp đồng là phù hợp.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Mậu D phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận số tiền bồi thường là: 1.880.247.600 đồng và số tiền lãi 1.290.004.394 đồng. Tổng cộng: 3.170.251.994 đồng. Công ty K phải chịu án phí đối với số tiền 2.883.046.320 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá: Công ty K tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong) nên không xét đến.

[4] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Nguyễn Mậu D không phải chịu án phí DSPT.

[5] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị của VKSND thành phố Đà Nẵng, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm, buộc Công ty K bồi thường cho ông Nguyễn Mậu D số tiền 2.381.646.960 đồng do vi phạm Hợp đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 122, 123, 131, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014, điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- I. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Mậu D.
- II. Chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND thành phố Đà Nẵng.
- III. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Mậu D về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K phải trả tiền lãi 1.290.004.394 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mậu D đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K về việc “*Tranh chấp Hợp đồng vay vốn, Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất*”.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mậu D về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K bồi thường số tiền phạt do vi phạm Hợp đồng là: 1.880.247.600 đồng và số tiền lãi 1.290.004.394 đồng. Tổng cộng: 3.170.251.994 đồng.

Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mậu D số tiền 2.381.646.960 đồng (*Hai tỷ ba trăm tám mươi một triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm sáu mươi đồng*) và bồi thường số tiền: 501.399.360 đồng. Tổng cộng: 2.883.046.320 đồng. (*Hai tỷ tám trăm tám mươi ba triệu không trăm bốn mươi sáu ngàn ba trăm hai mươi đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong) nên không đề cập đến.

5. Về án phí DSST: Ông Nguyễn Mậu D phải chịu: 95.405.039 đồng. (*Chín mươi lăm triệu bốn trăm không năm ngàn không trăm ba mươi chín đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Mậu D đã nộp 56.649.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0009559 ngày 06/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Mậu D còn phải nộp: 38.756.039 đồng (*Ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn không trăm ba mươi chín đồng*). Công ty Trách nhiệm Hữu hạn K phải chịu: 89.660.926 đồng. (*Tám mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi ngàn chín trăm hai mươi sáu đồng*).

6. Về án phí DSPT: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mậu D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng. (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007927 ngày 21/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé