TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2023/DS-PT
Ngày 24/8/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng giữ chỗ".

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 Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo
Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - 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: Bà Lương Thị Chung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 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 thụ lý số 52/2023/TLPT-DS ngày 25/5/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2023/QĐ-PT ngày 05/7/2023và Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2023/QĐ-PT ngày 19/7/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bá S - Sinh năm: 1984 - Địa chỉ: Số 41, đường B, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mậu D - Sinh năm: 1976 - Địa chỉ: Số 339 đường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. *(Theo Giấy ủy quyền ngày 12/5/2022)*. (Có mặt).

* *Bị đơn:* Công ty TNHH K - Địa chỉ trụ sở: Số 1381 đường N, phường Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng. *(Trước đây là Công ty Cổ phần Kita Land, có trụ sở tại: 133-135 T, phường T, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và chi nhánh tại Đà*

Nẵng: Lô B2 khi đô thị G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng). Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L - Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quốc T - Sinh năm: 1995 - Địa chỉ: 133-135 T, phường T, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. *(Giấy ủy quyền ngày 06/5/2021 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Kita Land)*. (Có mặt).

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

1. Công ty Cổ phần Trung Nam - Trụ sở chính: Tầng 3, Toà nhà Indochina Riverside Tower, 74 B, phường C, quận H, thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ liên hệ: Tầng 15, toà nhà DITP, Lô A đường N nối dài, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tâm T - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Minh H - Sinh năm: 1988 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý khiếu nại thuộc Công ty Cổ phần Trung Nam - Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà DITP, Lô A, đường N nối dài, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. *(Giấy ủy quyền số 17/023/GUQ/TNL ngày 17/7/2023)*. (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N - Sinh năm: 1987 - Địa chỉ: Số 41, đường B, phường A, thành phố V, tỉnh Vũng Tàu;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mậu D - Sinh năm: 1976 - Địa chỉ: Số 339 đường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. *(Theo Giấy ủy quyền ngày 12/5/2022)*. (Có mặt).

3. Công ty cổ phần Bất động sản T (Cenland) - Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà B , số 88, L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Hữu C - Chức vụ: Tổng giám đốc. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Mậu D trình bày:*

Ông Nguyễn Bá S yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Công ty TNHH K (trước đây là Công ty cổ phần K) phải thanh toán cho ông Song tổng số tiền là 14.744.271.961 đồng *(Mười bốn tỷ, bảy trăm bốn bốn triệu, hai trăm bảy mốt ngàn, chín trăm sáu mốt đồng)*; Trong đó:

Tiền gốc đã nộp là 5.336.978.355 đồng *(Năm tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn, ba trăm năm mươi lăm đồng)*.

Tiền lãi suất tạm tính từ ngày 08/3/2019 (ngày ký hợp đồng) đến ngày 27/3/2023 (ngày xử sơ thẩm), là 04 năm 19 ngày, theo mức lãi suất 15%/năm, tương ứng với số tiền là 4.070.315.251 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo cho đến khi thanh toán xong;

Tiền bồi thường phạt theo hợp đồng: Số tiền 5.336.978.355 đồng *(Năm tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn, ba trăm năm mươi lăm đồng).*

Lý do: Công ty TNHH K đã vi phạm các điều khoản trong các hợp đồng mà các bên đã ký kết, cụ thể:

Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0248/E.B2-5.009/HDCKGC và Hợp đồng vay vốn số: 0248/E.B2-5.009/HDVV cùng ngày 08/3/2019, thì Công ty Kita bán cho ông Nguyễn Bá S lô đất khu E.B2-5.009, diện tích 5x24,1m = 120.5m^2, tại dự án Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng, giá trị lô đất là 2.808.935.976 đồng.

Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0249/E.B2-5.010/HDCKGC và Hợp đồng vay vốn số: 0249/E.B2-5.010/HDVV cùng ngày 08/3/2019, thì Công ty Kita bán cho ông Nguyễn Bá S lô đất khu E.B2-5.010, diện tích 5x24,1m = 120.5m^2, tại dự án Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng, giá trị lô đất là 2.808.935.976 đồng.

Tổng giá trị 02 lô đất là 5.617.871952 đồng, ông Nguyễn Bá S đã nộp cho Công ty TNHH K tổng số tiền là 5.336.978.355 đồng, mỗi lô đất là 2.668.489.178 đồng, tương ứng với 95% giá trị lô đất. Do vậy, việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH K.

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

Cơ sở pháp lý để Công ty Kita ký các hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Bá S là căn cứ vào Hợp đồng Hợp tác kinh doanh, ngày 19/02/2019, giữa Công ty cổ phần Trung Nam và Công ty cổ phần Kita Land. Theo đó, Công ty Kita được công ty cổ phần Trung Nam phân chia một phần sản phẩm bất động sản của dự án tại khu đô thị Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H và phường H, quận L, Tp Đà Nẵng.

Công ty Kitaland xác nhận, ngày 08/3/2019, giữa công ty và ông Nguyễn Bá S có thỏa thuận tại 02 hợp đồng vay vốn và 02 hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất khu E.B2-5.009 và E.B2-5.010, tại dự án Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H, Tp Đà Nẵng, diện tích mỗi lô đất 5 x 24,1m = 120.5m^2 ,

giá trị mỗi lô đất là 2.808.935.976 đồng, ông Nguyễn Bá S đã giải ngân và Công ty Kita đã nhận của ông Nguyễn Bá S để đặt giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất tổng số tiền là 5.336.978.355 đồng/02 lô đất trên. Do vậy, Công ty Kita sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với ông Nguyễn Bá S và làm các thủ tục cho đến khi lô đất của ông Song đặt chỗ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá S. Nếu ông Nguyễn Bá S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Công ty Kita đồng ý trả lại số tiền đã nhận 5.336.978.355 đồng cho ông Nguyễn Bá S.

Về yêu cầu của ông Nguyễn Bá S buộc Công ty Kita phải bồi thường số tiền 5.336.978.355 đồng. Theo 02 Hợp đồng cam kết nhận giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0248/E.B2-5.009/HDCKGC 0249/E.B2-5.010/HDCKGC cùng ngày 08/3/2019, thì bản chất là hợp 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. Khi thực hiện hợp đồng, do tình hình dịch bệnh Covid ảnh hưởng đến tiến độ thi công nên không thể hoàn thành dự án để giao đất cho ông Nguyễn Bá S, đây là nguyên nhân khách quan không ai mong muốn. Hơn nữa, thời điểm ký kết hợp đồng ông Nguyễn Bá S và Công ty Kita đều biết dự án Golden Hills City chưa có cơ sở hạ tầng, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng mua bán nên cả ông Nguyễn Bá S và Côn ty Kita Land đều có lỗi nên dẫn đến giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch do vi phạm điều cấm của luật quy định và hướng dẫn tại Nghị quyết số 03/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP TANDTC. Do vậy, Công ty Kita không đồng ý bồi thường số tiền 5.336.978.355 đồng cho ông Nguyễn Bá S.

Về yêu cầu trả tiền lãi suất của ông Nguyễn Bá S số tiền 4.070.315.251 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo cho đến khi thanh toán xong, thì Công ty Kita không đồng ý, vì các hợp đồng trên không có quy định tính lãi suất và bản chất số tiền 5.336.978.355 đồng mà ông Nguyễn Bá S đã thanh toán là để đặt giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất khu E.B2-5.009 và lô đất khu E.B2-5.010, hoàn toàn không có việc vay vốn nên không phát sinh lãi.

Do vậy, bị đơn đề nghị HĐXX xem xét tuyên 02 hợp đồng vay vốn và 02 hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất đã ký kết giữa Công ty Kita và ông Nguyễn Bá S vô hiệu.

** Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Trung Nam trình bày:*

Dự án Golden Hills City tại phường N - H, quận L và xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng là do Công ty Trung Nam làm chủ đầu tư.

Ngày 19/02/2019, Công ty cổ phần Trung Nam và Công ty cổ phần Kita Land, ký 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 cổ phần Trung Nam vẫn đồng hành và cũng chịu trách nhiệm với Công ty cổ phần Kita Land khi có quyết định chính thức.

Dự án Golden Hills City mà Công ty Trung Nam 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. Việc tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Bất động sản T (Cenland), trình trình bày:*

Ngày 27/01/2019, Công ty cổ phần Bất động sản T (Cenland), Công ty cổ phần Trung Nam và Công ty cổ phần Kita Land đã ký Hợp đồng môi giới bán bất động sản số 01/2019/HĐMG/TRUNGNAM-KITALAND-CENINVEST. Theo đó, Công ty Thế Kỷ 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 L, huyện H, thành phố Đà Nẵng do Công ty cổ phần Trung Nam là Chủ đầu tư, bao gồm 1084 lô đất ở và các lô đất dịch vụ thương mại.

Tại Hợp đồng dịch vụ số: 05/2019/HĐDV/CENINVEST-CENLAND ngày 05/02/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ đã chỉ định Cenland thực hiện các công 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.

Thực hiện đúng trách nhiệm theo Hợp Đồng Dịch Vụ, trong quá trình thực hiện công việc, Công ty Thế Kỷ luôn bố trí bộ phận tiếp nhận, nỗ lực hỗ trợ Khách hàng, đồng thời cập nhật và phối hợp với Công ty Kita giải đáp tất cả các thắc mắc của các Khách hàng, trong đó có Khách hàng ông Nguyễn Bá S. Nay, giữa các bên đang tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 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, và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 218, Điểm c, khoản 2, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123 Điều 131 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

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

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

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

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

Xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S 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. Tuyên bố:

Hợp đồng vay vốn số: 0248/E.B2-5.009/HDVV và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0248/E.B2-5.009/HDCKGC cùng ngày 08/3/2019, giữa Công ty TNHH K và ông Nguyễn Bá S đối với lô đất khu E.B2-5.009, diện tích 5 x 24,1m = 120.5m^2, tại dự án Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

Hợp đồng vay vốn số: 0249/E.B2-5.010/HDVV Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0249/E.B2-5.010/HDCKGC cùng ngày 08/3/2019, giữa Công ty TNHH K và ông Nguyễn Bá S đối với lô đất khu E.B2-5.010, diện tích 5 x 24,1m = 120.5m^2, tại dự án Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

2. Tuyên:

2.1. Buộc Công ty TNHH K phải hoàn trả cho ông Nguyễn Bá S số tiền đặt cọc 5.336.978.355 đồng *(Năm tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn, ba trăm năm mươi lăm đồng).*

2.2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S về việc yêu cầu Công ty TNHH K phải trả tiền lãi suất với số tiền là 4.070.315.251 đồng.

2.3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S về việc yêu cầu Công ty TNHH K phải trả tiền bồi thường phạt theo hợp đồng với số tiền 5.336.978.355 đồng.

2.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, và ông Nguyễn Bá S 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.

II. Về chi phí tố tụng:

1. Tiền xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 3.000.000đ, Công ty TNHH K chịu, số tiền này ông Nguyễn Bá S đã chi, nên Công ty TNHH K có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Bá S số tiền 3.000.000đ.

2. Tiền thẩm định giá: Số tiền 12.000.000 đồng, Công ty TNHH K tự nguyện chịu (đã nộp, đã chi).

III. Về tiền án phí DSST:

1. Buộc ông Nguyễn Bá S phải chịu số tiền 117.407.294đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Bá S đã nộp 60.076.296đ, theo biên lai thu số 0009572 ngày 14 tháng 4 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Số tiền còn lại ông Nguyễn Bá S phải nộp là 57.330.998 đồng.

2. Buộc Công ty TNHH K phải chịu số tiền 113.336.978đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

* Sau khi xét xử sơ thẩm Viện kiểm sát nhân thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 25/4/2023 kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo hướng buộc Công ty TNHH K bồi thường cho ông Nguyễn Bá S số tiền 5.336.978.355 đồng do vi phạm hợp đồng.

* Tại phiên Tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá S xin rút kháng cáo đối với phần lãi 15%, chỉ yêu cầu Công ty TNHH K bồi thường cho ông Nguyễn Bá S số tiền 5.336.978.355 đồng do vi phạm hợp đồng.

* Tại phiên Tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 25/4/2023.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, 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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá S và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, buộc Công ty TNHH K phải bồi thường cho ông Song số tiền 5.336.978.355 đồng.

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:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ Công ty Cổ phần Trung Nam và Công ty cổ phần Bất động sản T đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự trên vẫn vắng mặt nên nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tại phiên Tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá S xin rút kháng cáo đối với phần lãi 15% với số tiền là 4.070.315.251 đồng, chỉ yêu cầu Công ty TNHH K bồi thường cho ông Nguyễn Bá S số tiền 5.336.978.355 đồng do vi phạm hợp đồng.

HĐXX xét thấy ông Song rút yêu cầu kháng cáo đối với phần lãi 15% với số tiền là 4.070.315.251 đồng là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật nên cần căn cứ điểm b khoản 2 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung này.

*** Về nội dung:**

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Bá S kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng kháng nghị cùng một nội dung là đề nghị Toà án buộc Công ty TNHH K phải bồi thường cho ông Nguyễn Bá S số tiền 5.336.978.355 đồng do vi phạm hợp đồng. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Bá S và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thì thấy:

[3.1] Theo Hợp đồng vay vốn số: 0248/E.B2-5.009/HDVV và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0248/E.B2-5.009/HDCKGC cùng ngày 08/3/2019, thì Công ty TNHH K bán cho ông Nguyễn Bá S lô đất khu E.B2-5.009, diện tích 5 x 24,1m = 120.5m^2, tại dự án Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng và ông Nguyễn Bá S đồng ý cho Công ty TNHH K vay đúng với số tiền thực tế theo giá trị lô đất là 2.808.935.976 đồng.

Theo Hợp đồng vay vốn số: 0249/E.B2-5.010/HDVV Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0249/E.B2-5.010/HDCKGC cùng ngày 08/3/2019, thì Công ty TNHH K bán cho ông Nguyễn Bá S lô đất khu E.B2-5.010, diện tích 5 x 24,1m = 120.5m^2, tại dự án Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng và ông Nguyễn Bá S đồng ý cho Công ty TNHH K vay đúng với số tiền thực tế theo giá trị lô đất là 2.808.935.976 đồng.

Như vậy, tổng giá trị 02 lô đất là 5.617.871952 đồng, để thực hiện các hợp đồng nêu trên, ông Nguyễn Bá S đã giải ngân/và Công ty TNHH K cũng thừa nhận đã nhận của ông Nguyễn Bá S tổng số tiền là 5.336.978.355 đồng, mỗi lô đất là 2.668.489.178 đồng, tương ứng với 95% giá trị mỗi lô đất.

[3.2] Tại thời điểm các bên ký kết các hợp đồng trên, thì Công ty Kita Land và ông Nguyễn Bá S đều biết 02 lô đất ông Nguyễn Bá S đặt chỗ để nhận quyền sử dụng đất là lô E.B2-5.009 và lô E.B2-5.010 tại dự án Golden Hills City, thuộc xã L, huyện H, 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 Trung Nam cũng chưa được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đồng thời, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy, hiện tại 02 lô đất E.B2-5.009 và E.B2-5.010 mà ông Nguyễn Bá S đặt chỗ để nhận quyền sử dụng đất chưa có mặt bằng, chưa có hạ tầng kỹ thuật (chưa san lấp mặt bằng) và cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công ty TNHH K và ông Nguyễn Bá S vẫn tiến hành ký kết 02 hợp đồng giữ chỗ nêu trên dẫn đến việc kéo dài thời hạn mà các bên đã thỏa thuận.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty TNHH K trả lại cho ông Nguyễn Bá S số tiền đã giao 5.336.978.355 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty TNHH K và ông Nguyễn Bá S cùng có lỗi và không bên nào phải bồi thường là chưa chính xác, bởi lẽ trong trường hợp này Công ty TNHH K có phần lỗi nhiều hơn so với ông Nguyễn Bá S dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Do vậy, HĐXX thấy cần buộc Công ty TNHH K phải bồi thường 20% giá trị hợp đồng, tương đương số tiền 1.123.574.390 đồng (5.617.871.952 đồng x 20%) mới phù hợp. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty TNHH K trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Công ty TNHH K tự nguyện bồi thường cho ông Nguyễn Bá S số tiền 1.100.000.000 đồng nhưng không được ông Nguyễn Bá S chấp nhận, nên HĐXX cần buộc Công ty TNHH K phải bồi thường số tiền 1.123.574.390 đồng là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Bá S.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm và đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá S và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, buộc Công ty TNHH K phải bồi thường cho ông Song số tiền 5.336.978.355 đồng, nhưng như đã nhận định nên HĐXX chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá S và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[5] Từ những nhận định trên, HĐXX thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá S và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, buộc Công ty TNHH K phải bồi thường cho ông Nguyễn Bá S số tiền 1.123.574.390 đồng là phù hợp.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do buộc Công ty TNHH K trả lại cho ông Nguyễn Bá S số tiền 5.336.978.355 đồng và bồi thường số tiền 1.123.574.390 đồng, tổng cộng là 6.460.552.745 đồng, nên Công ty TNHH K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.000.000 đồng + (2.460.552.745 đồng x 0,1%) = 114.460.553 đồng.

- Do không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Bá S buộc Công ty TNHH K phải trả số tiền 4.213.403.965 đồng nên ông Song phải chịu là 112.000.000 đồng + (213.403.965 đồng x 0,1%) = 112.213.404 đồng.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Nguyễn Bá S không phải chịu.

[7]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ Công ty TNHH K phải chịu, nhưng ông Nguyễn Bá S đã nộp tạm ứng nên Công ty TNHH K có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bá S số tiền 3.000.000 đồng.

- Chi phí thẩm định giá là 12.000.000 đồng Công ty TNHH K tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong).*

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123 Điều 131 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

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

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

- 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá S và chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 25/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Bá S về việc yêu cầu Công ty TNHH K phải trả tiền lãi 15% với số tiền là 4.070.315.251 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S đối với Công ty TNHH K về việc tranh chấp *"Hợp đồng vay vốn, hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất*".

2. Buộc Công ty TNHH K phải hoàn trả cho ông Nguyễn Bá S số tiền 5.336.978.355 đồng và bồi thường số tiền 1.123.574.390 đồng, tổng cộng là

6.460.552.745 đồng. *(Sáu tỷ bốn trăm sáu mươi triệu năm trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi lăm đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, và ông Nguyễn Bá S 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.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S về việc yêu cầu Công ty TNHH K phải trả tiền bồi thường phạt theo hợp đồng với số tiền 4.213.403.965 đồng.

4. Về án phí:

* Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH K phải chịu là 114.460.553 đồng.

- Ông Nguyễn Bá S phải chịu là 112.213.404 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Bá S đã nộp 60.076.296đ, theo biên lai thu số 0009572 ngày 14/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Bá S phải nộp tiếp số tiền là 52.137.108 đồng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Bá S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ông Nguyễn Mậu D nộp thay) theo biên lai thu số 0007926 ngày 21/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng Công ty TNHH K phải chịu, nhưng ông Nguyễn Bá S đã nộp tạm ứng nên Công ty TNHH K có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bá S số tiền 3.000.000 đồng.

- Chi phí thẩm định giá là 12.000.000 đồng Công ty TNHH K tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong).*

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 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:
- Các đương sự;

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

- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng