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 48/2023/DS-PT
Ngày 21 – 4 – 2023
V/v *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21-4-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2022/DS-PT ngày 15-11-2022 về việc "*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐ-PT ngày 31-01-2023; giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:***

1. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 2, thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

2. Ông Nguyễn Bửu L, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn 1, xã Hòa S, huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3. Ông Bùi Minh Th, sinh năm 1969; địa chỉ: Số nhà 85B, Ngõ Gốc Đ, quận Hoàng M, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: K85/10 Ông Ích Kh, quận Hải Ch, thành phố Đà Nẵng; theo các Giấy ủy quyền lập ngày 16-5-2022 và ngày 27-6-2022 ; có mặt.

**** Bị đơn:***

1. Ông Trần Xuân Q, sinh năm 1970; địa chỉ: T11-10-19 Time City 458 Nguyễn Thị Minh K, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn M; sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường L, quận Hà Đ, thành phố Hà Nội; theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08-12-2022; có mặt.

2. **Công ty Cổ phần Đầu tư P**; địa chỉ: Lô 33-35 Khu TĐC 5, xã Hòa F, huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Như L1 - Chức vụ: Tổng Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Công ty TNHH K; địa chỉ trụ sở: Lô B2-57-18 Khu đô thị Golden Hills, phường Hòa H, quận Liên Ch, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L2 - Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH K: Ông Ngô Quốc T1; sinh năm 1995; địa chỉ: 133-135 Trương Văn B, thành phố Thủ Đ, thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền lập ngày 01-02-2023; có mặt.

2. Bà Ngô Thị X; sinh nam 1980; địa chỉ: Số 771 đường Nguyễn Lương B, quận Liên Ch, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

**** Người kháng cáo:*** Bị đơn là Ông Trần Xuân Q và Công ty Cổ phần Đầu tư P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại Đơn khởi kiện, các bản trình bày và quá trình tham gia tố tụng:*

Vào khoảng đầu năm 2019, các Ông Đinh Văn T, Bùi Minh Th và Nguyễn Bửu L biết Công ty Cổ phần Đầu tư P (*sau đây gọi tắt là Công ty P*) đang rao bán đất nền dự án Z tại Khu đô thị Y nên đã thỏa thuận với Công ty P về việc nhận chuyển nhượng các lô đất số 19, Lô số 08 và Lô số 21 Block B2-33 khu C1 của dự án Z.

Ngày 01-3-2019, Ông Đinh Văn T ký Hợp đồng đặt cọc lô đất khu C1 Block B2-33 lô số 019 với Công ty P thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.050.000.000đ. Sau khi nộp đủ số tiền 2.936.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản, đến ngày 04-3-2019 phía Công ty P và Ông Trần Xuân Q đã giao cho ông 02 hợp đồng là Hợp đồng số 0001/HDCKGC và Hợp đồng số 0001/HDVV do Công ty Cổ phần K (*sau đây gọi tắt là Công ty K*) phát hành và yêu cầu ông ký vào theo chỉ dẫn của nhân viên Công ty P. Kèm theo giấy biên nhận thu hộ ngày 09-3-2019 của Công ty P số tiền 720.000.000đ. Như vậy Công ty P đã thu ngoài biên lai của ông số tiền 50.000.000đ.

Ngày 01-3-2019, Ông Đinh Văn T, Ông Bùi Minh Th ký Hợp đồng đặt cọc lô đất khu C1 Block B2-33 lô số 021 với Công ty P, Ông Trần Xuân Q thỏa

thuận giá chuyển nhượng là 3.100.000.000đ. Sau khi nộp đủ số tiền 2.986.000.000đ theo yêu cầu, ngày 09-3-2019 phía Công ty P và Ông Trần Xuân Q đã giao cho các ông 02 hợp đồng là Hợp đồng số 0003/HDCKGC và Hợp đồng số 0003/HDVV do Công ty K phát hành và yêu cầu các ông ký vào theo chỉ dẫn của nhân viên Công ty P. Kèm theo giấy biên nhận thu hộ ngày 09-3-2019 Công ty P số tiền 720.000.000đ Như vậy Công ty P đã thu ngoài biên lai của các ông số tiền 100.000.000đ.

Ngày 01-3-2019, Ông Nguyễn Bửu L ký Hợp đồng đặt cọc lô đất khu C1 Block B2-33 lô số 008 với Công ty P, Ông Trần Xuân Q thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.050.000.000đ. Sau khi nộp đủ số tiền 2.936.000.000đ đến ngày 09-3-2019 phía Công ty P và Ông Trần Xuân Q đã giao cho ông 02 hợp đồng là Hợp đồng số 0016/HDCKGC và Hợp đồng số 0016/HDVV do Công ty K phát hành đồng thời yêu cầu ông ký vào theo chỉ dẫn của nhân viên Công ty P. Kèm theo giấy biên nhận thu hộ ngày 10-3-2019 của Công ty P số tiền 720.000.000đ. Như vậy Công ty P đã thu ngoài biên lai của ông số tiền 50.000.000đ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hợp đồng. Tuy nhiên phía Công ty K đã vi phạm nghĩa vụ về việc thực hiện hợp đồng, thời gian thực hiện và bồi thường hợp đồng (theo khoản 1.2 Điều 2, khoản 2.3 Điều 2, khoản 2.7 Điều 2 của Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất). Trước tình hình vi phạm hợp đồng các nguyên đơn đã nhiều lần gửi thông báo, văn bản cho Công ty K, Công ty P và Ông Trần Xuân Q để giải quyết.

Ngày 09-5-2020 các nguyên đơn đã làm việc trực tiếp với Công ty K, đại diện ông Lê Quang Lợi đứng ra hòa giải và xin các nguyên đơn gia hạn thêm thời gian và hứa hỗ trợ thêm phần lãi suất. Nhưng sau đó Công ty K, Công ty P và Ông Trần Xuân Q vẫn không thực hiện chấm dứt hợp đồng.

Ngày 15-5-2020, các nguyên đơn và Công ty K thống nhất thanh lý các hợp đồng đã ký kết với Công ty K. Tuy nhiên, đến nay phía Công ty K chỉ mới hoàn trả cho Ông Đinh Văn T theo số tiền trong hợp đồng là 2.166.000.000đ; hoàn trả cho Ông Đinh Văn T và Ông Bùi Minh Th theo số tiền trong hợp đồng là 2.166.000.000đ; hoàn trả cho Ông Nguyễn Bửu L theo số tiền trong hợp đồng là 2.166.000.000đ. Số tiền thu chênh lệch và thu ngoài hợp đồng Công ty P và Ông Trần Xuân Q vẫn chưa hoàn trả cho các nguyên đơn.

Nay các nguyên đơn khởi kiện:

- Ông Đinh Văn T yêu cầu Tòa án buộc Ông Trần Xuân Q và Công ty P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ông Đinh Văn T tổng số tiền là 770.000.000đ (trong đó số tiền thu hộ theo Giấy biên nhận thu hộ C1.B2-33/19 ngày 09-3-2019 là 720.000.000đ và số tiền thu ngoài hợp đồng là 50.000.000đ).

- Ông Đinh Văn T và Ông Bùi Minh Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Trần Xuân Q và Công ty P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ông Đinh Văn T và Ông Bùi Minh Th tổng số tiền là 820.000.000đ (trong đó số tiền thu hộ theo Giấy biên nhận thu hộ C1.B2-33/21 ngày 09-3-2019 và số tiền thu ngoài hợp

đồng là 100.000.000đ).

- Ông Nguyễn Bửu L yêu cầu Ông Trần Xuân Q và Công ty P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ông Nguyễn Bửu L tổng số tiền là 770.000.000đ (trong đó số tiền thu hộ theo Giấy biên nhận thu hộ C1.B2-33/08 ngày 10-3-2019 là 720.000.000đ và số tiền thu ngoài hợp đồng là 50.000.000đ).

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Ông Trần Xuân Q trình bày tại các bản trình bày và quá trình tham gia tố tụng:*

Số tiền mà Ông Trần Xuân Q được nhận theo các Giấy biên nhận tiền thu hộ số: C1.B2-33/19, C1.B2-33.21 cùng ngày 09-3-2019 và số C1.B2-33/08 ngày 10-3-2019 của Công ty P là doanh thu của Ông Q được nhận khi khách hàng là các Ông Đinh Văn T, Bùi Minh Th và Nguyễn Bửu L ký các hợp đồng với Công ty K. Phía khách hàng là các Ông Đinh Văn T, Bùi Minh Th và Nguyễn Bửu L đã tự ý thanh lý hợp đồng với phía Công ty K mà khÔng Th qua Ông Trần Xuân Q điều này đồng nghĩa với việc khách hàng đã chấp nhận rủi ro với số tiền mà Ông Q được nhận. Do vậy, nghĩa vụ Ông Trần Xuân Q đối với khách hàng đã chấm dứt và khoản tiền Ông Q đã chuyển cho khách hàng thì Ông Q được nhận.

Ông Q thừa nhận đã nhận đủ số tiền mà Công ty P đã chuyển theo các Giấy biên nhận tiền thu hộ số: C1.B2-33/19, C1.B2-33.21 cùng ngày 09-3-2019 và số C1.B2-33/08 ngày 10-3-2019.

Nay, bị đơn là Ông Trần Xuân Q không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với số tiền thu ngoài biên lai của Công ty P thì Ông Q không biết và không có liên quan nên không có ý kiến gì.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư P trình bày tại các bản trình bày và quá trình tham gia tố tụng:*

Công ty Cổ phần Tr là Chủ đầu tư dự án Z. Giữa Công ty Cổ phần Tr và Công ty K đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh vào tháng 02-2019, sau đó Công ty K ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Ông Trần Xuân Q. Tháng 02-2019, Công ty P ký hợp đồng phân phối bất động sản với Ông Trần Xuân Q. Nội dung là Ông Trần Xuân Q giao cho H phân phối 50 lô đất thuộc dự án Z tại xã Hòa F, Huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng. Trên cơ sở Hợp đồng phân phối bất động sản đó, H đã thực hiện phân phối 32 lô thuộc phân khu C1 (*trong đó có 03 lô đất của các nguyên đơn trong vụ án này*); còn lại 18 lô thuộc phân khu E vẫn chưa được H phân phối vì chủ đầu tư Trung Nam chưa hoàn thiện mặt bằng và do những biến động bất lợi của thị trường, giá thị trường xuống thấp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, H tìm kiếm khách hàng, công bố quy trình bán hàng, minh bạch các hồ sơ pháp lý, mẫu Hợp đồng vay vốn, Hợp đồng đặt chỗ khách hàng sẽ ký với K liên quan cho khách hàng, nhận chỉ định của Ông Q phối hợp với K để khách hàng ký Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay vốn với K.

H cũng đã tiến hành thu hộ tiền bán hàng cho Ông Trần Xuân Q (*Bao gồm cả phần thanh toán cho K để Ông Q chuyển tiền thanh toán cho K và phần chênh lệnh mà Ông Trần Xuân Q đã được hưởng*) đã tiến hành xuất phiếu thu (có sự xác nhận của Ông Trần Xuân Q), hoàn tất chuyển tiền cho Ông Q trong vòng 24 giờ như tại hợp đồng phân phối. Quá trình thu tiền diễn ra nhiều lần đối với mỗi lô đất (đặt chỗ, cọc, thu đủ 95 % giá trị hợp đồng thỏa thuận với khách hàng) cho đến khi khách hàng nhận được hợp đồng ký kết với K và H xuất phiếu thu hộ.

Ngoài các khoản thu hộ cho Ông Trần Xuân Q, H không thu bất kỳ khoản thu nào khác từ khách hàng. Đến nay, H vẫn chưa thanh lý hợp đồng phân phối bất động sản với Ông Trần Xuân Q vì vẫn còn 18 lô thuộc khu E chưa phân phối.

Theo nội dung của các hợp đồng liên quan, nghĩa vụ của H và Ông Trần Xuân Q hoàn thành cho đến khi Khách hàng ký các Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay vốn với K. Mọi nghĩa vụ, quyền lợi của khách hàng được quy định cụ thể trong 02 hợp đồng này, đặc biệt là khoản 2.7 của Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo quyền lợi của khách hàng. Bản thân H chỉ là đơn vị phân phối, thực hiện các công việc theo Hợp đồng phân phối và theo sự chỉ định của Ông Trần Xuân Q. H đã hoàn tất các nghĩa vụ với vai trò đơn vị phân phối khi đã thu hộ tiền từ khách hàng và chuyển cho Ông Trần Xuân Q và đảm bảo việc các nguyên đơn ký kết Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay vốn với K cho từng lô đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng giữa K và các nguyên đơn, K chậm trễ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng. K đã nhiều lần thông báo gia hạn và chấp nhận trả lãi 5.3% /năm với thời gian chậm trễ. Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng giữa 03 nguyên đơn và K, H đã nhiều lần làm việc với 03 nguyên đơn để tư vấn giải quyết quyền lợi. Theo đó, lỗi chậm thực hiện chuyển nhượng là lỗi của K. Nên khách hàng một là chấp nhận sự chậm trễ và nhận bồi thường do chậm trễ theo thông báo đơn phương của K (lãi suất 5,3% /năm). Hai là khởi kiện K đòi bồi thường theo khoản 2.7, điều 2 Hợp đồng cam kết giữ chỗ. Việc các nguyên đơn tự ý thương lượng thanh lý hợp đồng với K với những điều kiện thanh lý hợp đồng như thế nào là quyền của các các nguyên đơn và K.

Nay, Công ty P cho rằng H và Ông Trần Xuân Q đã hoàn thành đầy nghĩa vụ với các bên liên quan, kể cả các nguyên đơn. Việc các nguyên đơn tự ý thanh lý hợp đồng với K và khởi kiện H và Ông Trần Xuân Q yêu cầu trả lại khoản tiền chênh lệch mà H tiến hành thu hộ cho Ông Trần Xuân Q là không có cơ sở và không đúng với nội dung quy định trong các hợp đồng đã được ký kết giữa các bên. Đối với số tiền các nguyên đơn khởi kiện cho rằng Công ty P thu ngoài biên lai thì Công ty khẳng định là không có và không chấp nhận, cá nhân ông Mỹ cũng không có nhận các số tiền này. Vì vậy, Công ty P không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH K trình bày tại các bản trình bày và quá trình tham gia tố tụng:*

Ngày 15-5-2020, Công ty K làm việc và ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0016/C1.B2-33.008/HDCKGC và hợp đồng vay vốn số 0016/C1.B2-33.008/HDVV cùng ngày 09-3-2019 với Ông Nguyễn Bửu L.

Ngày 15-5-2020, Công ty K làm việc và ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0001/C1.B2-33.019/HDCKGC và hợp đồng vay vốn số 0001/C1.B2-33.019/HDVV với Ông Đinh Văn T.

Ngày 15-5-2020, Công ty K làm việc và ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0016/C1.B2-33.008/HDCKGC và hợp đồng vay vốn số 0016/C1.B2-33.008/HDVV với Ông Đinh Văn T và Ông Bùi Minh Th.

Do đó, toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty K đối với các nguyên đơn liên quan đến các lô đất C1.B2-33.008, C1.B2-33.019, C1.B2-33.021 đã chấm dứt và được thanh lý, không còn bất cứ ràng buộc nào về quyền và nghĩa vụ.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì Công ty K không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan nữa nên không có ý kiến gì.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tham gia pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Đối với nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 274, 280,468 Bộ luật dân sự, xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Buộc Ông Q phải trả cho Ông T số tiền 720.000.000đ, trả cho Ông L số tiền 720.000.000đ, trả cho Ông T và Ông Th số tiền 720.000.000đ. Buộc Công ty P trả cho Ông T số tiền 50.000.000đ, trả cho Ông T và Ông Th số tiền 100.000.000đ. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 50.000.000đ của Ông L. Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

** Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 như sau:*

Căn cứ vào: Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 235, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 274, 275, 280, 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Ông Đinh Văn T, Ông Nguyễn Bửu L, Ông Bùi Minh Th đối với các bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư P và Ông Trần Xuân Q về việc *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"*.

Tuyên xử:

1. Buộc Ông Trần Xuân Q có nghĩa vụ:

Trả cho Ông Đinh Văn T số tiền 720.000.000đ.

Trả cho Nguyễn Bửu L số tiền 720.000.000đ.

Trả cho Ông Bùi Minh Th và Ông Đinh Văn T số tiền 720.000.000đ.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư P có nghĩa vụ:

Trả cho Ông Đinh Văn T số tiền 50.000.000đ.

Trả cho Ông Bùi Minh Th và Ông Đinh Văn T số tiền 100.000.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Bửu L đối với số tiền 50.000.000đ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Xuân Q phải chịu 75.200.000đ. Công ty Cổ phần Đầu tư P phải chịu 7.500.000đ.

Ông Nguyễn Bửu L phải chịu 2.500.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 17.400.000đ Ông L đã nộp. Ông L được nhận lại số tiền chênh lệch là 14.900.000đ.

Hoàn trả cho Ông Đinh Văn T số tiền tạm ứng án phí 17.400.000đ.

Hoàn trả cho Ông Đinh Văn T và Ông Bùi Minh Th số tiền tạm ứng án phí 18.300.000đ.

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

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 10-10-2022, Ông Trần Xuân Q kháng cáo bản án sơ thẩm nói và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do: Ông là nhà đầu tư trung gian được hưởng lợi nhuận tiền chênh lệch trong quá trình bán sản phẩm từ chủ đầu tư đến khách hàng. Khi khách hàng ký hợp đồng vay vốn và hợp đồng đặt chỗ thì nghĩa vụ của ông với Công ty K và khách hàng đã hoàn thành. Toà án cáp sơ thẩm chưa đánh giá tính pháp lý của các Giấy biên nhận thu hộ và việc các nguyên đơn thanh lý hợp đồng với Công ty K mà khÔng Th qua ý kiến của ông nhằm chấm dứt các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký trước đó.

Ngày 11-10-2022, Công ty Cổ phần Đầu tư P kháng cáo bản án sơ thẩm nói và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại. Lý do: Công ty P không ký bất kỳ hợp đồng nào với các nguyên đơn với giá trị 3,05 tỷ đồng và 3,1 tỷ đồng như các

nguyên đơn khai báo và Tòa sơ thẩm nhận định. Các khoản thu hộ cho Ông Trần Xuân Q được thể hiện rõ trên phiếu thu hộ có xác nhận của Ông Trần Xuân Q, khách hàng và đại diện pháp luật của công ty. Các khoản thu hộ đã được Công ty P chuyển cho Ông Trần Xuân Q. Công ty P không có trách nhiệm sai trái hay liên quan gì đến các nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về 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 việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của Ông Trần Xuân Q và Công ty Cổ phần Đầu tư P do không có căn cứ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên toà phúc thẩm:

Trong quá trình xét xử vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của Ông Trần Xuân Q yêu cầu Toà án thu thập bổ sung tài liệu là hợp đồng thoả thuận mua bán giữa Công ty P với các nguyên đơn để xác định quyền và nghĩa vụ của Ông Q, Công ty P với khách hàng. Hội đồng xét xử căn cứ phần trình bày của Công ty P tại Đơn kháng cáo ngày 10-10-2022 cũng như văn bản gửi Toà án ngày 27-3-2023 đều có nội dung *"Về quan hệ giữa Công ty P với khách hàng, công ty khẳng định là công ty không ký bất kỳ một hợp đồng nào với các khách hàng như nguyên đơn khai tại Toà"*. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không cần thiết phải thu thập tài liệu này.

[2] Về nội dung vụ án:

Công ty Cổ phần Tr là Chủ đầu tư dự án Z tại xã Hòa F, Huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 13-02-2019, Công ty Cổ phần Tr và Công ty K ký kết Hợp đồng hợp tác đối với dự án trên.

Ngày 22-02-2019, Công ty K và Ông Trần Xuân Q ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Sau đó, Ông Trần Xuân Q và Công ty P ký Hợp đồng phân phối bất động sản. Theo đó, Công ty P phân phối 50 lô đất thuộc dự án Z City tại xã Hòa F, Huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng cho Ông Q, trong đó có 03 lô đất số 08, 19, 21 Block B2-33 Khu C1.

Thực hiện hợp đồng phân phối, Công ty P đã thoả thuận với Ông Đinh Văn T sẽ nhận chuyển nhượng lô đất số 19 Block B2-33 Khu C1 với giá 3.050.000.000đ; Ông Nguyễn Bửu L sẽ nhận chuyển nhượng lô đất số 08 Block B2-33 Khu C1 với giá 3.050.000.000đ; Ông Bùi Minh Th và Ông Đinh Văn T sẽ nhận chuyển nhượng lô đất số 21 Block B2-33 Khu C1 của dự án Z với giá 3.100.000.000đ.

Ông T, Ông L, Ông Th sau khi chuyển đủ tiền cho Công ty P thì được Công ty P lập các Giấy biên nhận thu hộ số: C1.B2-33/19, C1.B2-33.21 cùng ngày 09-3-2019 và số C1.B2-33/08 ngày 10-3-2019 và được Công ty K ký kết đối với mỗi lô đất là một Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất và một Hợp đồng vay vốn.

Tuy nhiên, do Công ty K không thực hiện được việc tiến tới ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận tại Hợp đồng cam kết giữ chỗ nên đã thanh lý Hợp đồng với Ông T, Ông L, Ông Th và trả lại số tiền đã nhận theo Hợp đồng cam kết giữ chỗ là 2.166.000.000đ và hỗ trợ thêm 50.000.000đ cho mỗi trường hợp.

Nay Ông T, Ông L, Ông Th khởi kiện yêu cầu Ông Trần Xuân Q và Công ty P thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận theo các Giấy biên nhận thu hộ; cụ thể Ông Q phải trả 720.000.000đ và Công ty P phải trả 50.000.000đ đến 100.000.000đ cho mỗi lô đất. Toà án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nên Ông Q và Công ty P có đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn là Ông Trần Xuân Q và Công ty Cổ phần Đầu tư P thì thấy:

[3.1] Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty K và Ông Trần Xuân Q có nội dung Ông Q góp vốn và được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với các lô đất nêu tại Phụ lục của hợp đồng, trong đó có có 03 lô đất số 08, 19, 21 Block B2-33 Khu C1. Hợp đồng còn thể hiện nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được cấp cho Ông Q hoặc bên thứ ba do Ông Q chỉ định. Công ty K cũng xác nhận việc Ông Trần Xuân Q đã thanh toán đầy đủ cho Công ty K theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên. Đồng thời, theo các văn bản trình bày của Công ty P thì Công ty P thực hiện việc giao dịch với các nguyên đơn về giá cả là theo sự chỉ định của Ông Trần Xuân Q. Như vậy, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định Ông Trần Xuân Q đã là hoàn thành các nghĩa vụ về tài chính đối với 03 lô đất số 08, 19, 21 Block B2-33 Khu C1, chỉ còn hoàn thiện về mặt hình thức sẽ trở thành chủ sử dụng đất hợp pháp nên ông có một số quyền nhất định đối với các lô đất, thể hiện ở việc ông có quyền thoả thuận giao cho Công ty P tìm người nhận chuyển nhượng lại và ông chính là người quyết định vấn đề giá trị chuyển nhượng.

[3.2] Căn cứ các Giấy biên nhận thu hộ số C1.B2-33/19, C1.B2-33.21 cùng ngày 09-3-2019 và số C1.B2-33/08 ngày 10-3-2019, đều có chữ ký của Ông Trần Xuân Q, chữ ký và con dấu của Công ty P cùng với các chứng từ chuyển

khoản Ngân hàng của các nguyên đơn vào tài khoản của ông Ngô Quang Mỹ (là Tổng Giám đốc Công ty P) chứng minh được rằng: Công ty P đã tiến hành thu hộ Ông Trần Xuân Q số tiền 720.000.000đ cho mỗi lô đất và thu ngoài Giấy biên nhận cho cho mỗi lô đất là từ 50.000.000đ đến 100.000.000đ.

Ngoài ra, tại các Giấy biên nhận thu hộ còn có nội dung:

"Ông Trần Xuân Q có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ pháp lý liên quan đến số tiền này.

Giá trị giao dịch là giá trị làm cơ sở để tính toán, giải quyết bồi thường cho khách hàng trong trường hợp các bên liên quan không thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết với khách hàng.

Biên nhận tự động hết hiệu lực cho đến khi sổ đỏ được cấp cho khách hàng."

Nội dung này thể hiện khi các bên trong giao dịch này không thực hiện được nghĩa vụ thì số tiền đã thu theo Giấy biên nhận thu hộ sẽ là số tiền thực tế để giải quyết quyền lợi cho khách hàng.

[3.3] Hội đồng xét xử có căn cứ để nhận định: Về mặt bản chất, trong giao dịch đối với các lô đất trên thì bên nhận chuyển nhượng là các khách hàng Ông T, Ông L, Ông Th; còn bên chuyển nhượng là Công ty P, Ông Trần Xuân Q, Công ty K. Trong đó, Công ty P trực tiếp giao dịch, thu tiền của khách hàng; Ông Trần Xuân Q có quyền thực tế đối với các lô đất, là người quyết định giá cả giao dịch; còn Công ty K là bên đứng tên trên Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay vốn.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, do Chủ đầu tư dự án – Công ty Cổ phần Tr chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng nên Công ty K không bàn giao được các lô đất cho khách hàng Ông T, Ông L, Ông Th và không tiến tới ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, các bên đã tiến hành thanh lý Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay vốn. Theo quy định của pháp luật, hợp đồng không thực hiện được thì các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể, Công ty K phải hoàn trả lại số tiền thể hiện tại Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất (đã thực hiện xong); Ông Trần Xuân Q phải hoàn trả số tiền chênh lệch tại các Giấy biên nhận thu hộ và Công ty P phải hoàn trả lại tiền thu thêm tại chứng từ chuyển khoản cho khách hàng là Ông Đinh Văn T, Ông Nguyễn Bửu L, Ông Bùi Minh Th.

[3.4] Việc Ông Trần Xuân Q và Công ty P cho rằng họ không liên quan gì về các Hợp đồng đã ký kết giữa Công ty K với các nguyên đơn vì đó là số tiền họ được nhận chênh lệch không phụ thuộc vào các Hợp đồng đó có được thực hiện hay không là không có căn cứ. Như đã phân tích ở trên, Ông Q và H cũng là một bên trong quan hệ cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất nên cũng phải trả lại tiền cho các nguyên đơn như Công ty K.

[4] Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Ông Trần Xuân Q có nghĩa vụ phải trả cho Ông Đinh Văn T số tiền 720.000.000đ; Trả cho Nguyễn Bửu L số tiền 720.000.000đ; Trả cho Ông Bùi Minh Th và Ông Đinh Văn T số tiền 720.000.000đ. Công ty P có nghĩa vụ phải trả cho Ông Đinh Văn T số tiền 50.000.000đ; Trả cho Ông Bùi Minh Th và Ông Đinh Văn T số tiền 100.000.000đ. Đối với số tiền 50.000.000đ của Ông Nguyễn Bửu L yêu cầu Công ty P phải trả không được chấp nhận do không chứng minh được. Quyết định của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, các bị đơn là Ông Trần Xuân Q và Công ty Cổ phần Đầu tư P không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của các bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Ông Trần Xuân Q cho rằng sau khi Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất của Công ty K với các nguyên đơn đã thanh lý thì Ông Q không còn liên quan đến các lô đất trên trong khi ông đã chuyển đủ tiền cho Công ty K. Về vấn đề này, Ông Trần Xuân Q có thể giải quyết với Công ty K theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh các bên đã ký kết, trường hợp có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, theo quy định pháp luật.

[6] Đối với số tiền 30.000.000đ Bà Ngô Thị X trình bày tại phiên toà phúc thẩm là tiền hoa hồng Bà X chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của bà cho Ông Đinh Văn T theo yêu cầu của Công ty P cho các lô đất số 19, 20 không được Ông T thừa nhận và không được yêu cầu xem xét, giải quyết tại bản án sơ thẩm, không có kháng cáo nên Toà án cấp phúc thẩm không đề cập đến.

[7] Các bị đơn Ông Trần Xuân Q và Công ty Cổ phần Đầu tư P không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[8] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 274, 275, 280, 468 của Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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 xử:

Không chấp nhận Đơn kháng cáo của các bị đơn Ông Trần Xuân Q và Công ty Cổ phần Đầu tư P.

I. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Ông Đinh Văn T, Ông Nguyễn Bửu L, Ông Bùi Minh Th đối với các bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư P và Ông Trần Xuân Q về việc *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"*.

1. Buộc Ông Trần Xuân Q có nghĩa vụ:

Trả cho Ông Đinh Văn T số tiền 720.000.000đ (*bảy trăm hai mươi triệu đồng*).

Trả cho Nguyễn Bửu L số tiền 720.000.000đ (*bảy trăm hai mươi triệu đồng*).

Trả cho Ông Bùi Minh Th và Ông Đinh Văn T số tiền 720.000.000đ (*bảy trăm hai mươi triệu đồng*).

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư P có nghĩa vụ:

Trả cho Ông Đinh Văn T số tiền 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*).

Trả cho Ông Bùi Minh Th và Ông Đinh Văn T số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Bửu L đối với số tiền 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Xuân Q phải chịu 75.200.000đ (*bảy mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng*)

Công ty Cổ phần Đầu tư P phải chịu 7.500.000đ (*bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Bửu L phải chịu 2.500.000đ (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 17.400.000đ Ông L đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 8256 ngày 21-5-2021 của Chi cục thi hành

án dân sự huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng. Ông L được nhận lại số tiền chênh lệch là 14.900.000đ (*mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho Ông Đinh Văn T số tiền tạm ứng án phí 17.400.000đ (*mười bảy triệu bốn trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 8254 ngày 21-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho Ông Đinh Văn T và Ông Bùi Minh Th số tiền tạm ứng án phí 18.300.000đ (*mười tám triệu ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 8255 ngày 21-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Xuân Q phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)*; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 0004591 ngày 10-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng.

Công ty Cổ phần Đầu tư P phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)*; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 0004620 ngày 13-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng.

III. 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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND H. Hoà Vang, TPĐN;
- Chi cục THADS H. Hoà Vang, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai