

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2023/DS-PT

Ngày 23/3/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cam kết*”.

**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:

Ông Trương Chí Trung

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng -

Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 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: 06/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cam kết*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2023/QĐ - PT ngày 03 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 53/TB-TA ngày 21 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Trần Công V - Sinh năm 1974 - Địa chỉ: Tổ 60 phường T, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Kim H - Sinh năm: 1984 - Địa chỉ: 20 D, phường Th, quận C, thành phố Đà Nẵng (Theo giấy ủy quyền ngày 15/7/2021 tại Văn phòng Công chứng Phước Nhân). (Bà H có mặt).

* *Bị đơn*: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L - Địa chỉ: 236 đường 2/9, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Q - Sinh năm: 1985; bà Trần Thị H2; bà Nguyễn Thị Thanh Tr - Địa chỉ: 99 Th, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2022). (Bà Tr có mặt).

- Người kháng cáo: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Dương Kim H trình bày:*

Vào ngày 22/3/2019, ông Trần Công V và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L có ký kết Hợp đồng vay vốn số 218A/B3-28/HĐVV/HLG/2019 ngày 22/3/2019 về việc: Phục vụ hoạt động kinh doanh phát triển dự án. Tổng giá trị hợp đồng vay vốn là: 3.235.484.160 đồng (*Ba tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm tám mươi bốn ngàn, một trăm mười sáu đồng*). Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển đô thị L sẽ trả nợ cho khoản vay của ông Trần Công V bằng hình thức đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 01 lô đất. Tiền độ vay vốn ban đầu là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Song song với việc ký kết hợp đồng vay vốn, cũng trong ngày 22/3/2019, ông Trần Công V và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L ký kết Hợp đồng cam kết số 218B/B3-28 ngày 22/3/2019 về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai. Với mục đích giao dịch mua bán sản phẩm đất nền có ký hiệu B3-28 có diện tích: 147,82m² với đơn giá: 19.000.000đ/m²; hệ số: 1.2. thuộc dự án Khu đô thị H.

Tổng số tiền mà ông V đã thanh toán theo Hợp đồng cam kết số 218B/B3-28 ngày 22/3/2019 là 2.912.387.758 đồng (*Hai tỷ, chín trăm mười hai triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm năm mươi tám đồng*) tương đương với 90% giá trị của lô đất theo các phiếu thu sau:

- Phiếu thu số 02/0061 ngày 14/02/2019 số tiền: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*);

- Phiếu thu số 03/1103 ngày 19/3/2019 số tiền: 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*);

- Phiếu thu số 03/1102 ngày 19/3/2019 số tiền: 506.407.000 đồng (*Năm trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm lẻ bảy ngàn đồng*);

- Phiếu thu số 03/1129 ngày 20/3/2019 số tiền: 111.335.510 đồng (*Một trăm mười một triệu, ba trăm ba mươi năm ngàn, năm trăm mười đồng*);

- Phiếu thu số 05/0979 ngày 28/5/2019 số tiền: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*);

- Phiếu thu số 06/0193 ngày 06/6/2019 số tiền: 470.645.248 đồng (*Bốn trăm bảy mươi triệu, sáu trăm bốn mươi năm ngàn, hai trăm bốn mươi tám đồng*);

- Phiếu thu số 09/0183 ngày 12/9/2019 số tiền: 324.000.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bốn triệu đồng*).

Theo nội dung tại các Hợp đồng cam kết nêu trên thì thời gian mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L cam kết tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V là 10 tháng kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng cam kết và được cộng trừ 03 tháng nếu có sự kiện bất khả kháng làm chậm trễ công chứng chuyển nhượng (tức là chậm nhất đến ngày 22/4/2020 phải ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng). Tuy nhiên Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L đã không ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng lô đất nêu trên cho ông V đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Hợp đồng cam kết.

Ngày 08/6/2020, ông Trần Công V và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L đã có buổi làm việc, ông V cũng đã thiện chí hợp tác và tạo điều kiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L có thêm thời gian hoàn tất các thủ tục cần thiết để đủ điều kiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Hai bên thống nhất gia hạn thời hạn công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất B3-28 dự án H đến 30/12/2020 theo Biên bản thỏa thuận ngày 08/6/2020. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L phải chịu lãi suất do chậm chuyển nhượng với mức lãi suất 0,03%/ngày trên tổng số tiền mà ông V đã thanh toán, tiền lãi được tính từ ngày 01/5/2020 đến ngày ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn công chứng mà hai bên gia hạn tại Biên bản thỏa thuận ngày 08/6/2020 nêu trên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L vẫn chưa thực hiện việc ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng lô đất nêu trên cho ông V. Việc chậm trễ của Bị đơn đã gây thiệt hại lớn đến kinh tế của gia đình ông Trần Công V, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V.

Do đó, tôi kính đề nghị Quý tòa xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

- Thứ nhất, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc 2.912.387.758 đồng (*Hai tỷ, chín trăm mười hai triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm năm mươi tám đồng*):

Căn cứ khoản 2 Điều 2 tại Hợp đồng cam kết số 185B/B11-2/HĐCK/HLG/2019, khoản 2 Điều 2 tại Hợp đồng cam kết số 218B/B3-28 ngày 22/3/2019 thì thời gian mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L cam kết tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất nêu trên cho ông Trần Công V là 10 tháng kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng cam kết và được cộng trừ 3 tháng trong trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sớm hơn dự kiến hoặc xảy ra các sự kiện bất

khả kháng liên quan đến việc chuyển nhượng (tức là chậm nhất đến ngày 22/4/2020 phải ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng). Tuy nhiên Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L đã không ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản nêu trên cho ông V đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Hợp đồng cam kết.

Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L theo Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng cam kết đã ký kết số tiền là 2.912.387.758 đồng (*Hai tỷ, chín trăm mười hai triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm năm mươi tám đồng*) (tương đương 90% giá trị sản phẩm theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng cam kết).

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 08/6/2020, hai bên đã xác nhận số tiền mà Nguyên đơn đã thanh toán là 2.912.387.758 đồng. bị đơn cũng thừa nhận về việc vi phạm nghĩa vụ của mình đó là chậm công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Ông Trần Công V đã tạo điều kiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L có thêm thời gian hoàn tất các thủ tục cần thiết để đủ điều kiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất gia hạn thời hạn công chứng đến 30/12/2020. Tuy nhiên đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L vẫn chưa thực hiện việc ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản nêu trên cho ông V. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L đã vi phạm hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 6 các Hợp đồng cam kết mà hai bên đã ký kết gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, hợp đồng mà 2 bên đã ký kết chấm dứt theo quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, tôi kính đề nghị Quý tòa xem xét buộc Bị đơn hoàn trả lại số tiền 2.912.387.758 đồng (*Hai tỷ, chín trăm mười hai triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm năm mươi tám đồng*) mà nguyên đơn đã thanh toán nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn.

- Thứ hai, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi do chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ Điều 6 tại các Hợp đồng cam kết: “*Nếu đến hết ngày cuối cùng của thời hạn “gia hạn thêm thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mà bên A vẫn chưa tiến hành ký kết và công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B thì Bên A phải chịu lãi suất 0,03% trên mỗi ngày chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính*

trên số tiền đã nhận của bên B cho đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B...”

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 08/6/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L đã cam kết thanh toán số tiền lãi chậm ra sổ với lãi suất 0,03%/ngày trên tổng số tiền ông V đã đóng tính từ ngày 01/05/2020.

Vậy ngoài nghĩa vụ hoàn trả số tiền nợ gốc thì Bị đơn còn phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền lãi do chậm công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính từ ngày 01/5/2020 tạm tính đến ngày 29/11/2022 với số tiền 283.040.780 đồng.

- Thứ ba, yêu cầu Bị đơn phải chịu phạt vi phạm với mức phạt 50% trên tổng số tiền Nguyên đơn đã thanh toán:

Theo Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thỏa thuận phạt vi phạm.

Điều 6 tại các Hợp đồng cam kết quy định: *“Nếu đến hết ngày cuối cùng của thời hạn”* gia hạn thêm thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mà bên A vẫn chưa tiến hành ký kết và công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B thì Bên A phải chịu lãi suất 0,03% trên mỗi ngày chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính trên số tiền đã nhận của bên B cho đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B và nếu quá 30 ngày làm việc (số ngày chậm chuyển quyền) thì xem như bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng này với bên B. Trong trường hợp này bên A sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà bên B đã góp vốn, kèm theo số tiền lãi suất chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời chịu mức phạt do vi phạm hợp đồng là: 50% trên tổng số tiền bên B đã đóng.”

Việc thỏa thuận về phạt vi phạm và mức phạt vi phạm giữa ông Trần Công V và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L là phù hợp với quy định tại Điều 418 Bộ luật dân sự 2015.

Từ những căn cứ trên, kính đề nghị Quý tòa xem xét buộc bị đơn phải chịu phạt vi phạm với mức phạt: 50% trên tổng số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ và đơn phương chấm dứt hợp đồng, số tiền cụ thể là: 1.456.193.879 đồng (*Một tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu, một trăm chín mươi ba ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng*).

Tổng số tiền mà nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L phải trả tạm tính đến ngày 29/11/2022 là: 2.912.387.758 đồng + 823.040.780 đồng + 1.456.193.879 đồng = 5.191.622.417 đồng (*Năm tỷ, một trăm chín mươi một triệu, sáu trăm hai mươi hai ngàn, bốn trăm mười bảy đồng*).

Kể từ ngày 30/11/2022 cho đến ngày thanh toán hết mọi khoản nợ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy

định tại Hợp đồng cam kết “về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai” số 218B/B3-28 ngày 22/3/2019.

** Theo các biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Lê Quân trình bày:*

Ngày 22/3/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L và ông V có ký kết Hợp đồng vay vốn số 218A/B3-28/HĐVV/HLG/2019 ngày 22/3/2019 về việc: Phục vụ hoạt động kinh doanh phát triển dự án. Đến ngày 22/3/2019 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L ký với ông V 01 Hợp đồng cam kết số 218B/B3-28 ngày 22/3/2019 về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai.

Tổng giá trị sản phẩm Khách hàng đồng ý đặt mua là: 3.235.484.160 đ. Sản phẩm đất nền có ký hiệu B3-28 có diện tích: 147,82m² với đơn giá: 19.000.000đ/ m²; hệ số: 1.2. thuộc dự án Khu đô thị H.

Tổng số tiền ông V đã thanh toán cho H để thực hiện giao dịch trên là 2.912.387.758 đồng (*Hai tỷ, chín trăm mười hai triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm năm mươi tám đồng*) tương đương với 90% giá trị của lô đất.

Dự án Khu đô thị H (hay còn gọi là Khu đô thị số 11- sau đây gọi tắt là Dự án) nằm trên địa bàn phường N, thị xã B, tỉnh Quảng Nam trước đây thuộc chủ đầu tư là Công ty TNHH Chí Thành. Dự án này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (P) bằng 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm trong diện mua bán nợ của Ngân hàng P.

Dự án được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L thắng đấu giá và tiến hành thực hiện mua bán nợ với Ngân hàng P theo Nghị quyết số 42/2017/QH14. Ngày 29/06/2018, Công ty và Ngân hàng P ký hợp đồng mua bán nợ số 916/2018/HĐBN-P-L với giá trị hợp đồng 955.928.000.000 đồng (*Chín trăm, năm mươi lăm tỷ chín trăm hai mươi tám triệu đồng*). Ngày 02/01/2019 Ngân hàng P đã có biên bản bàn giao tài sản số 05/2019/BBTG/TSBD/P-L thể hiện cụ thể việc bàn giao tài sản của hợp đồng mua bán nợ số 916 là 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đô thị số 11, 114 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đô thị số 6 và 15 căn biệt thự.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nợ số 916/2018/HĐBN-P-L, để bổ sung nguồn vốn thực hiện hợp đồng và tiếp tục thực hiện cơ sở hạ tầng của Dự án để đưa vào hoạt động, Công ty đã tiến hành huy động vốn của Khách hàng bằng hợp đồng vay vốn số 218A/B3-28/HĐVV/HLG/2019 và Hợp đồng cam kết số 218B/B3-28 cùng ngày 22/3/2019.

Trong quá trình triển khai dự án, theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc yêu cầu khớp nối, bổ sung, điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 các giai đoạn I,II,III tại Khu đô thị mới N - Ng, thị xã B, tỉnh Quảng Nam. Tất cả các dự án tại Khu đô thị mới N - Ng phải tạm dừng thực hiện các thủ tục pháp lý về phê duyệt đầu tư, thiết kế xây dựng và đất đai, tạm dừng thi công triển khai dự án cho đến khi được Ủy Ban nhân dân tỉnh Quảng Nam phê duyệt hồ sơ khớp nối quy hoạch.

Mặt khác, trong năm 2020, Đà Nẵng nói riêng và Việt Nam nói chung bị dịch bệnh Covid, phải thực hiện việc giãn cách xã hội, cộng thêm mưa bão lũ lụt liên tiếp làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình kinh tế của cả Công ty và Khách hàng. Trên tinh thần thiện chí, hợp tác thấu hiểu của hai bên nên khi Khách hàng có đề nghị rút vốn, chúng tôi đã đồng ý với đề nghị của Khách hàng và hai bên ký Giấy xác nhận thỏa thuận. Theo đó, Công ty và Khách hàng đã thỏa thuận về việc Công ty sẽ thanh toán cho khách hàng rút 100% vốn góp trong vòng từ 10 - 12 tháng kể từ ngày hai bên ký văn bản này, thanh toán được chia làm 3 đợt nhưng do có nhiều sự kiện bất khả kháng xảy ra khiến cho hoạt động của doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn nên vào ngày 11/11/2021, Công ty chúng tôi đã có Biên Bản làm việc với khách hàng với nội dung đề nghị gia hạn thời gian thanh toán trong vòng 6 tháng kể từ ngày làm việc.

Hiện nay UBND tỉnh Quảng Nam đã có văn bản hướng dẫn, giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án Khu số thị số 11 tại đô thị mới N - Ng, đồng thời Công ty chúng tôi đã đưa ra chính sách hỗ trợ cho dự án Khu đô thị H với đơn giá giảm 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) áp dụng đối với toàn bộ diện tích của sản phẩm mà khách hàng có Hợp đồng cam kết về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai.

Nay ông Trần Công V khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L phải trả cho ông V số tiền 5.191.622.417 đồng (*Năm tỷ, một trăm chín mươi một triệu, sáu trăm hai mươi hai ngàn, bốn trăm mười bảy đồng*); trong đó số tiền đã đặt cọc là 2.912.387.758 đồng, số tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 01/5/2020 đến ngày 29/11/2022 là 823.040.780 đồng, số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 1.456.193.879 đồng là không hợp lý. Bởi vì theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng cam kết thì thời gian cam kết sẽ tiến hành ký kết và công chứng, chuyển nhượng cho bên B là 10 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc sản phẩm, tới thời điểm hiện tại hai bên chưa ký kết Hợp đồng đặt cọc sản phẩm nên công ty chúng tôi khẳng định chưa vi phạm Hợp đồng. Mặt khác, dựa trên những chính sách và văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam thì công ty chúng tôi khẳng định dự án đang tiếp tục hoàn thiện về mặt pháp lý để có

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Công ty chúng tôi mong muốn ông Trần Công V tiếp tục thực hiện Hợp đồng cam kết số 218 B.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, 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, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 328, 385, 401, 418, 422, 423, 427, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 14, 15, 16, 17, 54, 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp Hợp đồng cam kết*” v/v chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai của ông Trần Công V đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L.

Xử:

1. Tuyên chấm dứt thực hiện Hợp đồng vay vốn số 218A/B3-28-HĐVV/HLG/2019 và Hợp đồng cam kết số 218B/ B3-28/HĐCK/HLG/2019 v/v chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm theo hợp đồng vay vốn sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị L và ông Trần Công V.

2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị L phải trả cho ông Trần Công V số tiền 5.191.622.417 đồng (*Năm tỷ, một trăm chín mươi một triệu, sáu trăm hai mươi hai ngàn, bốn trăm mười bảy đồng*); trong đó số tiền đã đặt cọc là 2.912.387.758đ, số tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 01/5/2020 đến ngày 29/11/2022 là 823.040.780 đồng, số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 1.456.193.879 đồng

Kể từ ngày 30/11/2022 cho đến ngày thanh toán hết mọi khoản nợ, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cam kết “về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai” số 218B/B3-28 ngày 22/3/2019.

2. Án phí và chi phí tố tụng khác:

Án phí Dân sự sơ thẩm: 113.191.622 đồng (*Một trăm mười ba triệu một trăm chín mươi một ngàn sáu trăm hai mươi hai đồng*) Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị L phải chịu.

Hoàn trả cho ông Trần Công V số tiền tạm ứng phí 43.645.159 đồng (*Bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm năm mươi chín đồng*) mà ông Trần Công V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0005572 ngày 06/7/2021.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự và quyền yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 22/3/2019, ông Trần Công V và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L có ký kết Hợp đồng vay vốn số 218A/B3-28/HĐVV/HLG/2019 ngày 22/3/2019 về việc: Phục vụ hoạt động kinh doanh phát triển dự án. Cùng ngày 22/3/2019, ông Trần Công V và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L ký kết Hợp đồng cam kết số 218B/B3-28 ngày 22/3/2019 về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng các bên đương sự xảy ra tranh chấp nên ngày 21/6/2021 ông Trần Công V khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị L phải trả số tiền tạm tính đến ngày 29/11/2022 là 5.191.622.417 đồng, trong đó: số tiền đã đặt cọc là 2.912.387.758 đồng, số tiền lãi chậm trả là 823.040.780 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 1.456.193.879 đồng.

[2] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công V. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L đã kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công V.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Công V và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Chấm dứt thực hiện Hợp đồng vay vốn số 218A/B3-28/HĐVV/HLG/2019 ngày 22/3/2019 và Hợp đồng cam kết số 218B/ B3-28/HĐCK/HLG/2019 ngày 22/3/2019 v/v chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm theo hợp đồng vay vốn sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị L và ông Trần Công V.

- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L không phải trả cho ông Trần Công V số tiền phạt là 1.456.193.879 đồng, mà Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L chỉ phải trả cho ông Trần Công V số tiền đã đặt cọc là 2.912.387.758 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 29/11/2022 là 823.040.780 đồng, tổng cộng là 3.735.428.538 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 14/4/2023 trả số tiền 2.000.000.000 đồng;
- Ngày 24/4/2023 trả số tiền 1.735.428.538 đồng.

Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L vi phạm nghĩa vụ trả nợ kỳ đầu thì ông Trần Công V có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền 3.735.428.538 đồng.

Xét thấy: Sự thỏa thuận của ông Trần Công V và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, nên HĐXX căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết vụ án nên HĐXX không xem xét đến kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L phải chịu là 72.000.000 đồng + $(1.735.428.538đ \times 2\%) = 106.708.570$ đồng.

Ông Trần Công V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Công V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.645.159 đồng theo biên lai thu số 0005572 ngày 06/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- 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, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Công V và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L như sau:

1.1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng vay vốn số 218A/B3-28-HĐVV/HLG/2019 ngày 22/3/2019 và Hợp đồng cam kết số 218B/ B3-28/HĐCK/HLG/2019 ngày 22/3/2019 v/v chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm theo hợp đồng vay vốn sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị L và ông Trần Công V.

1.2. Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L phải trả cho ông Trần Công V số tiền đã đặt cọc là 2.912.387.758 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 29/11/2022 là 823.040.780 đồng, tổng cộng là 3.735.428.538 đồng (*Ba tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn năm trăm ba mươi tám đồng*) với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 14/4/2023 trả số tiền 2.000.000.000 đồng;
- Ngày 24/4/2023 trả số tiền 1.735.428.538 đồng.

Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L vi phạm nghĩa vụ trả nợ kỳ đầu thì ông Trần Công V có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền 3.735.428.538 đồng.

Kể từ ngày 30/11/2022 cho đến ngày thanh toán hết mọi khoản nợ, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cam kết “về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai” số 218B/B3-28 ngày 22/3/2019.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L phải chịu là 106.708.570 đồng.

Ông Trần Công V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Công V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.645.159 đồng theo biên lai thu số 0005572 ngày 06/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển L phải chịu là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007021 ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. 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;
- TAND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng