

**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: **119/2023/DS-PT**

Ngày 05/9/2023

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục
thực hiện hợp đồng*”.

**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 Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Ông Vũ Việt Dũng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2023/TLPT-DS ngày 12/5/2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2023/QĐ-PT ngày 10/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2023/QĐ-PT ngày 31/7/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 189/2023/QĐPT-DS ngày 17/8/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Quốc H**, sinh năm: 1976 và bà **Nguyễn Thị Lệ T**, sinh năm: 1977. Địa chỉ theo hộ khẩu: Tổ 1, phường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Chỗ ở hiện tại: Lô X, khu đô thị P, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (ông H, bà T có mặt)

Người đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng: Bà Hồ Thị Hoàng O, sinh năm: 1982, trú tại: Tổ 1x, khu vực x, phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số chứng thực 1595802 ngày 16/12/2019 tại Phòng Công chứng số X tỉnh Thừa Thiên Huế. (bà O có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đặng Thị Ngọc H, thẻ luật sư số 44XX/LS, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế, Giám đốc Công ty Luật TNHH N, địa chỉ: Số x đường P, phường P, thành phố H. (LS H có mặt).

2. Bị đơn: **Công ty cổ phần Đ.** (Nay đổi tên thành: **Công ty cổ phần R**); Địa chỉ: X đường V, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện bị đơn tham gia tố tụng là: Ông Lê Ngọc H, chức vụ: Kế toán trưởng kiêm Giám đốc nhân sự theo Giấy ủy quyền của ông Trần Ngọc T – Tổng Giám đốc, đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần R (trước đây là Công ty cổ phần Đ). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971, thẻ luật sư số 6xx/LS thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng, thuộc Văn phòng Luật sư Đ, địa chỉ: Số 6X đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (LS A có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông *Trần Ngọc T*, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Tổ 1xx phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt).

- Bà *Thái Thị T*, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình. (vắng mặt)

Người đại diện bà Thái Thị T tham gia tố tụng là: Bà Lê Khánh L, sinh năm: 1996. Địa chỉ liên hệ: KXX H5X/X đường N, Tổ 2X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Bà L có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Công ty Cổ phần B.* Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Như L, chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 1X, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: số 2X đường T, phường x, quận x, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

4. **Người kháng cáo:** Nguyên đơn: Ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T. (ông H, bà T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Quốc H, bà Nguyễn Thị Lệ T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Năm 2016, ông Trần Quốc H và vợ là bà Nguyễn Thị Lệ T có giao dịch mua của Công ty cổ phần Đ 3 sản phẩm bất động sản: B2-2: 02, 03, 04 dự án M của chủ đầu tư Công ty B trên địa bàn phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Trong đó:

- Đối với căn B2-2: 02: Vợ chồng ông H, bà T đã nhận nhà theo đúng quy định của Công ty cổ phần Đ.

- Đối với căn B2-2: 03, 04: Vợ chồng ông H, bà T đã đóng đủ mỗi căn gần 52% giá trị niêm yết. Số tiền còn lại, Công ty cổ phần Đ đã giới thiệu vợ chồng ông H, bà T cho Ngân hàng S theo hợp đồng liên kết hỗ trợ tín dụng của cán bộ Công ty là bà

Thái Thị T và vợ chồng ông H, bà T đã nhận được thông báo ngày 30/11/2016 của Ngân hàng về việc đồng ý cho ông bà vay để thanh toán 49% còn lại cho mỗi căn.

Đến ngày 11/06/2017, vợ chồng ông H, bà T nhận được thông báo số 223/2017/Đ-TB ngày 09/06/2017 của Công ty Đ về việc yêu cầu thanh toán đủ 95% cho 2 căn còn lại là B2-2: 03, 04. Vợ chồng ông H, bà T đã yêu cầu Ngân hàng S giải ngân số tiền 49% còn lại cho Công ty Đ để nhận nhà. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Đ đã không thực hiện đầy đủ các thủ tục như cam kết trước đó, không tiến hành chuyển giao các Hợp đồng gốc về việc mua bán căn hộ cho Ngân hàng S để đảm bảo hồ sơ thể chấp khi tiến hành giải ngân hợp đồng vay tín dụng. Ngoài ra, Công ty Đ còn ra văn bản số 19/2019/TB-D ngày 23/7/2019 về việc hủy giao dịch các sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 dự án M và yêu cầu vợ chồng ông H, bà T đến nhận lại tiền đăng ký mua sản phẩm. Hành vi đơn phương kết thúc hợp đồng, không bàn giao giấy tờ và không tiếp tục thực hiện Hợp đồng của Công ty cổ phần Đ đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H, bà T. Do đó vợ chồng ông H, bà T đã chuyển tiền lại cho Công ty cổ phần Đ.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà và Chứng thư thẩm định giá ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá B thì nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến gì.

Đối với các yêu cầu phản tố của phía bị đơn là Công ty cổ phần Đ theo đơn ngày 04/02/2021 thì nguyên đơn hoàn toàn không đồng ý vì các lý do sau:

Thứ nhất, theo như nội dung giao dịch đã cam kết, sau khi thanh toán trước 2 lần khoảng 50% giá trị hợp đồng, cho đến khi công ty có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy phép con) sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng có thẩm quyền để chỉnh lý biến động, sang tên trên giấy tờ đất. Thực tế, vợ chồng ông H, bà T đã đóng đủ mỗi căn gần 52% giá trị niêm yết của các sản phẩm B2-2-03, B2-2-04 thuộc dự án M. Cụ thể đối với căn B2-02-03 ông H đã thanh toán được số tiền 1.567.386.029 đồng, căn B2-02-04 ông H đã thanh toán được 1.567.326.971 đồng nhưng phía bị đơn không giao nhà theo đúng cam kết dù trước đó vợ chồng ông H, bà T đã nhận căn nhà B2-2-02 cũng theo cách thức như vậy, nghĩa là sau khi đăng ký ra tên ông Trần Ngọc T rồi sẽ sang tên qua cho vợ chồng ông H, bà T xong thì tiến hành thanh toán một lần số tiền còn lại. Thậm chí vợ chồng ông H, bà T đã trực tiếp đến xem vào thời điểm phải bàn giao theo tiến độ đã phát hiện quá trình xây dựng chưa đạt và vợ chồng ông H, bà T đã yêu cầu sửa chữa một số hạng mục theo đúng thiết kế (có Biên bản kiểm tra nhà);

Thứ hai, lỗi của Công ty cổ phần Đ trong việc thiếu thiện chí hoàn tất các hồ sơ tại ngân hàng: Theo cam kết, vợ chồng ông H, bà T đã đóng đủ mỗi căn gần 52% giá trị niêm yết, số tiền còn lại phía Công ty cổ phần Đ đã cam kết cho vợ chồng ông H, bà T thanh toán qua khoản vay theo hợp đồng liên kết hỗ trợ tín dụng của Ngân hàng S và vợ chồng ông H, bà T đã nhận được thông báo ngày 30/11/2016 của Ngân hàng

về việc đồng ý cho vợ chồng ông H, bà T vay số tiền để thanh toán 49% còn lại cho mỗi căn. Trong quá trình thực hiện giao dịch mua bán các căn nhà, vợ chồng ông H, bà T đã ký 02 bộ gốc Hợp đồng mua bán nhà ở của hai căn B2-2-03, B2-2-04 và giao lại cho Công ty Đ để chuyển cho công ty chủ sở hữu dự án ký tên, đóng dấu pháp nhân nộp cho ngân hàng làm tài sản thế chấp để giải ngân khoản vay. Như vậy, khi vợ chồng ông H, bà T ký xong 2 bộ hợp đồng gốc sẽ chuyển cho nhân viên công ty vì do có liên kết hỗ trợ hợp đồng tín dụng với Ngân hàng S nên Hợp đồng gốc phía công ty sẽ giao cho ngân hàng để đảm bảo hồ sơ thế chấp khi tiến hành giải ngân hợp đồng vay tín dụng, vì thế vợ chồng ông H, bà T không có hợp đồng gốc do công ty không giao trả cho vợ chồng ông H, bà T mà chuyển thẳng cho ngân hàng.

Do đó, khi Ngân hàng S thông báo với vợ chồng ông H, bà T là công ty Đ chưa chuyển Hợp đồng gốc cho ngân hàng thì ngày 22/6/2017 vợ chồng ông H, bà T đã có thông báo với Công ty đề nghị cung cấp hồ sơ cần thiết cho ngân hàng để tiến hành giải ngân. Tuy nhiên, phía Công ty đã không trả lời văn bản này cụ thể mà lại đề nghị với vợ chồng ông H, bà T là chờ cấp sổ con (Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất căn hộ) ra tên ông Trần Ngọc T rồi sang tên qua cho vợ chồng ông H, bà T xong thì tiến hành giải ngân thanh toán một lần. Trong khi vợ chồng ông H, bà T chờ đợi để nhận tiếp hai căn nhà B2-2-03, B2-2-04 thì đến ngày 13/5/2019 vợ chồng ông H, bà T nhận được văn bản số 47/CV/Đ/2019 về việc mời họp liên quan đến 02 căn hộ nói trên, ông H đã đến Công ty theo đúng giấy mời đã làm việc với anh K nhân viên phòng Pháp chế và cô T nhân viên phòng Kế toán đại diện Công ty Đ yêu cầu vợ chồng ông H, bà T thanh toán đủ 49% trị giá mỗi căn và đóng thêm khoản tiền 450 triệu đồng (ông H không được biết chính xác số tiền đó vì chỉ nghe anh K, cô T nói) với lý do tiền lãi do chậm thanh toán, ông H không đồng ý vì thanh toán chậm là do lỗi của công ty không cung cấp Hợp đồng mua bán của căn hộ cho ngân hàng theo tiến độ và nhân viên phòng kế toán đã thống nhất với ông H khi có sổ con rồi tiến hành thanh toán một lần, ông H yêu cầu Công ty có văn bản nói rõ lý do phải nộp tiền thêm đó nhưng Công ty không trả lời. Công ty cũng không có văn bản về các khoản đóng thêm mà chỉ thông qua nhân viên đòi thêm tiền tiền lãi do chậm thanh toán.

Đến ngày 23/7/2019, vợ chồng ông H, bà T bất ngờ nhận được văn bản số 19/2019/TB-Đ của công ty Đ hủy giao dịch các sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 và yêu cầu vợ chồng ông H, bà T đến nhận lại tiền đăng ký mua sản phẩm nhưng vợ chồng ông H, bà T không đồng ý thì phía công ty Đ đã tự ý chuyển khoản trả lại số tiền mà vợ chồng ông H, bà T đã thanh toán mua hai căn nhà nêu trên. Sau khi nhận được số tiền mà phía Công ty Đ chuyển khoản vợ chồng ông H, bà T đã lập tức chuyển trả lại cho công ty theo biên lai ủy nhiệm chi ngày 02/10/2019.

Thứ ba, hành vi đơn phương kết thúc hợp đồng, không bàn giao giấy tờ và không tiếp tục thực hiện Hợp đồng của Công ty Đ đã vi phạm pháp luật và gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H, bà T.

Vì những lý do trên, vợ chồng ông H, bà T không đồng ý với ba yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-2-03/2016/HĐMB/Đ-150831 và Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-2-04/2016/HĐMB/Đ-150832, bàn giao cho vợ chồng ông H, bà T các Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2-2-03, B2-2-04 dự án M - Dự án Bất động sản của Công ty B theo quy định.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần Đ trình bày:*

Bị đơn Công ty cổ phần Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T vì những lý do sau:

Thứ nhất, giữa Công ty Đ và ông H, bà T chỉ tồn tại Phiếu đăng ký mua sản phẩm đối với 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 không phải là hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Do vậy, Công ty Đ không có nghĩa vụ thực hiện bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng nào và không phải bàn giao bất kỳ giấy tờ gì cho ông H, bà T.

Thứ hai, Công ty Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo “Phiếu đăng ký mua sản phẩm” vì ông H, bà T không hợp tác, không đảm bảo khả năng tài chính, kéo dài thời gian...khiến cho mục đích giao dịch không đạt được.

Thứ ba, Công ty Đ đã tiến hành thủ tục đơn phương hủy giao dịch theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 và đã hoàn trả tiền đặt mua và ứng trước của ông H, bà T theo phiếu ủy nhiệm chi tại Ngân hàng T ngày 30/8/2019.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà và Chứng thư thẩm định giá ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá B thì hiện nay đã quá thời hạn 06 tháng, tuy nhiên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không liên quan đến giá trị tài sản nên Công ty Đ không có ý kiến gì.

Công ty Đ có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án:

- Công nhận văn bản “Hủy giao dịch các sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 Dự án M” là có hiệu lực;

- Buộc ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T nhận lại số tiền đã đặt mua 02 sản phẩm trên là 3.134.713.000 đồng mà Đ đã hoàn trả cho ông, bà theo Phiếu ủy nhiệm chi tại Ngân hàng T ngày 30/8/2019;

- Chấm dứt toàn bộ nghĩa vụ của Đ đối với “Phiếu đăng ký mua sản phẩm” ngày 18/3/2016 của 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 tại Dự án Bất động sản và B.

Vì những lý do sau:

Thứ nhất, phiếu đăng ký mua sản phẩm giữa Đ và ông H, bà T không phải là hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản. Đ là đơn vị môi giới Dự án M của Chủ đầu tư – Công ty B thông qua Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 02/2016/HĐDV- TT&PPĐQ ngày 04/02/2016. Do đó, Công ty Đ được phép thực hiện các phương thức tiếp thị, phân phối để tìm kiếm các đối tác, khách hàng nhằm bán được các sản phẩm; cung cấp thông tin, hỗ trợ hai bên giữa Chủ đầu tư và khách

hàng trong việc đàm phán, ký kết các hợp đồng mua bán chuyển nhượng... Công ty Đ không được phép ký kết các Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng với đối tác, khách hàng.

Ngày 18/3/2016, ông H và bà T đã thực hiện thủ tục đăng ký mua 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 tại Dự án Bất động sản và D (dự án M) tại Công ty Đ. Hai "Phiếu đăng ký mua sản phẩm" đối với 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 là văn bản thể hiện sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc giữa hai chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm điều cấm của xã hội. Nên các bên có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung thỏa thuận tại hai "Phiếu đăng ký mua sản phẩm". Theo đó, hai bên thỏa thuận những nội dung cơ bản sau:

- Ông H đồng ý đặt mua sản phẩm: B2-2-03 và B2-2-04 (cả hai sản phẩm đều có: diện tích đất 110 m², diện tích sàn xây dựng dự kiến < 250m² thuộc dự án Bất động sản và B); Tổng giá bán hoàn thiện phần thô không quá: 3.100.000.000 VNĐ/ sản phẩm; Gói hoàn thiện phần thô mỗi sản phẩm bao gồm: Phần móng cùng bể ngầm, các hệ thống kết cấu chịu lực (khung, cột, dầm, sàn bê - tông), mái bê - tông, cầu thang, hệ thống tường bao che và ngăn chia đã tô (trát), thiết bị điện nước âm tường và hoàn thiện sơn mặt ngoài ngôi nhà.

- Số tiền đặt mua sản phẩm: 100.000.000 VNĐ/1sp (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng/1 sản phẩm).

- Công ty Đ phải “bồi thường gấp đôi số tiền đặt mua sản phẩm” nếu không bán đúng sản phẩm khách hàng đã đặt mua.

Tuy nhiên, "Phiếu đăng ký mua sản phẩm" giữa hai bên chưa thỏa thuận các nội dung, hình thức của một Hợp đồng theo Điều 398 BLDS năm 2015 như: Chưa chốt giá bán cụ thể; Phương thức thanh toán; Chưa thỏa thuận rõ thời gian, địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Người có nghĩa vụ chịu thuế, lệ phí trước bạ; Phương thức giải quyết tranh chấp; Các quyền và nghĩa vụ khác....;

Về hình thức, "Phiếu đăng ký mua sản phẩm" cũng không phải là văn bản công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật khi chuyển nhượng bất động sản (Điểm a K3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013).

Mặt khác, trên thực tế ông H, bà T mới đặt mua và tạm ứng cho Công ty Đ số tiền là: 1.567.386.029 đồng cho sản phẩm B2-2-03 và 1.567.326.971 đồng cho sản phẩm B2-2-04, tương ứng với khoảng 50% so với giá tối đa thỏa thuận trong "Phiếu đăng ký mua sản phẩm" (không quá 3.100.000.000 đồng/ sản phẩm). Do đó, không có cơ sở để yêu cầu coi "Phiếu đăng ký mua sản phẩm" là Hợp đồng mua bán có hiệu lực và càng không có cơ sở để áp dụng Khoản 2, Khoản 3 Điều 434 BLDS năm 2015 về thời hạn thực hiện của một Hợp đồng mua bán hàng hóa có hiệu lực. Từ những trình bày trên có thể thấy rằng giữa Công ty Đ và ông H, bà T chỉ tồn tại thỏa thuận dân sự

là "Phiếu đăng ký mua sản phẩm", là thỏa thuận đặt mua chứ không phải hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản.

Thứ hai, Công ty Đ và ông H bà T không thể thống nhất các nội dung đề đi đến ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản hoàn toàn do lỗi của ông H, bà T. Cụ thể như sau:

- Công ty Đ đã làm việc với chủ sở hữu tài sản, các đối tác để hoàn thiện phần thô, sơn mặt ngoài 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 và các điều khoản đặt mua khác như thỏa thuận trong "Phiếu đăng ký mua sản phẩm". Sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 đã được Công ty cổ phần xây dựng T xây dựng và hoàn thiện theo Bản vẽ hoàn công được ký đóng dấu xác nhận từ ngày 05/4/2017.

- Công ty Đ đã liên tục liên lạc điện thoại (091.341.XXXX; 0981.165.XXX; 097.889.XXXX), gửi mail (XXXX@gmail.com), gửi văn bản (Tổ 1, phường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế) tới ông H, bà T để thông báo về nội dung sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 đã hoàn thiện, đề nghị giá, tiến độ thanh toán, ký hợp đồng nhưng không nhận được bất kì sự hợp tác tích cực nào. Tính từ ngày 18/3/2016 đến ngày 23/7/2019, Công ty Đ đã liên tiếp gửi rất nhiều các công văn: Thông báo số 313/2015/Đ-TB ngày 30/5/2017; số 315/2015/Đ-TB ngày 30/5/2017; số 223/2017/Đ-TB ngày 19/6/2017; số 224/2017/Đ-TB ngày 19/6/2017; ngày 31/5/2018 đối với căn B2-2-03; ngày 31/5/2018 đối với căn B2-2-04; Công văn số 236.CV/Đ/2018 ngày 22/10/2018 đề mời họp lần I liên quan đến sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 dự án M nhưng ông H bà T không đến làm việc; Công văn số 237.CV/Đ/2018 ngày 20/11/2018 đề mời họp lần II liên quan đến sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 dự án M nhưng ông H bà T vẫn không đến làm việc; Công văn số 47.CV/Đ/2019 ngày 13/05/2019 đề mời họp lần III liên quan đến sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 dự án M, ông H bà T đến làm việc nhưng hai bên không thống nhất được giá và tiến độ thanh toán...;

- Công ty Đ là đơn vị môi giới bất động sản, chỉ hỗ trợ giới thiệu cho Khách hàng các đơn vị Ngân hàng có chính sách cho vay mua bất động sản, không có nghĩa vụ hỗ trợ thủ tục hồ sơ đảm bảo cho khách hàng vay tiền ngân hàng để đặt mua sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 dự án M, vì:

Giữa Công ty Đ và ông H, bà T không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc hỗ trợ thực hiện các thủ tục hồ sơ đảm bảo cho khách hàng vay tiền tại ngân hàng; Công ty Đ, ông H, bà T và Ngân hàng S không có bất kỳ thỏa thuận ba bên nào về việc giải ngân, hỗ trợ tín dụng khách hàng và ký quỹ, phong tỏa tài khoản của Công ty Đ;

Đề nghị của ông H, bà T về việc hai bên ký hợp đồng mua bán các sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 để làm thủ tục vay Ngân hàng S hoàn toàn là hành vi pháp lý đơn phương. Việc S có giải ngân hay không và ông H, bà T sử dụng tiền được giải ngân vào mục đích gì đều nằm ngoài sự kiểm soát của Công ty Đ. Công ty Đ hoàn toàn có quyền đồng ý hoặc không đồng ý khi nhận thấy các điều khoản thỏa thuận bất lợi.

Thậm chí, những văn bản ông H gửi Công ty Đ (đề ngày 22/6/2017; 29/7/2019) đều không hề nhắc đến việc hai bên sẽ thống nhất đơn giá và các nội dung khác như thế nào mà chỉ yêu cầu ký hợp đồng mua bán. Ông H, bà T bất hợp tác, kéo dài thời gian khiến cho mục đích giao dịch của hai bên không đạt được.

Mục đích đăng ký mua sản phẩm ông H, bà T là mua sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 và mục đích của Công ty Đ là thu phí dịch vụ môi giới, là lợi nhuận. Tuy nhiên, thời gian thực hiện thỏa thuận, đàm phán giữa hai bên kéo quá dài 03 năm 04 tháng 05 ngày (từ 18/3/2016 đến 23/7/2019), khiến mục đích giao dịch không thể đạt được. Nhận thấy không thể đạt được thỏa thuận với ông H, bà T, Công ty Đ buộc phải đơn phương hủy giao dịch các sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 dự án M đối với ông H, bà T bằng công văn số 19/2019/TB-DXMT ngày 23/7/2019.

Thứ ba, Công ty Đ đã tiến hành thủ tục đơn phương hủy giao dịch thỏa thuận đặt mua theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2019, Công ty Đ đã gửi công văn số 19/2019/TB-Đ ngày 23/7/2019 để hủy giao dịch giữa Công ty Đ với ông H, bà T theo đúng quy định tại Điều 423 BLDS năm 2015. Ông H bà T cũng xác nhận đã nhận được văn bản nêu trên trong văn bản gửi Công ty Đ đề ngày 29/7/2019 và Đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2019. Đồng thời, Công ty đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền là 3.134.713.000 đồng mà Công ty Đ đã thu hộ khách hàng cho ông H, bà T theo Phiếu Ủy nhiệm chi tại Ngân hàng T ngày 30/8/2019 nhưng không biết sau đó tài khoản Công ty có nhận được số tiền 3.134.713.000 đồng người chuyển là ông H nhưng không ghi nội dung thông tin chuyển tiền là gì, hiện số tiền này Công ty đang giữ phong tỏa tại tài khoản của Công ty.

Công ty Đ đã thiện chí, gửi thông báo nhiều lần cho ông H, bà T để đàm phán, thống nhất giá trị, tiến độ thanh toán, thực hiện ký kết hợp đồng với Chủ đầu tư nhưng ông H, bà T luôn không hợp tác, cố tình kéo dài vụ việc gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch kinh doanh, thiệt hại cho Công ty cũng như làm sụt giảm giá trị bất động sản gây thiệt hại rất lớn cho Chủ sở hữu. Vì vậy, từ những căn cứ phản tố nêu trên, Công ty Đ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng quy định pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Đ.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị T trình bày:*

Bà T là Nhân viên kinh doanh của Công ty cổ phần Đ. Bà T xác nhận năm 2016, ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T có tiến hành giao dịch với Công ty cổ phần Đ căn hộ ở địa chỉ số B2-02-03 và căn hộ ở địa chỉ số B2-02-04 tại Dự án M– Dự án bất động sản của Công ty B theo “Phiếu đăng ký mua sản phẩm.”

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà T không có ý kiến gì bởi vì trong giao dịch của nguyên đơn và bị đơn, bà T không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong suốt quá trình làm việc với ông H và bà T, bà T chỉ thực hiện nhiệm vụ của

mình là giới thiệu để bán sản phẩm. Đây là nhiệm vụ của một nhân viên được công ty giao phó. Bà T chỉ thực hiện công việc trong phạm vi, trách nhiệm của mình. Sau khi ông H và bà T ký Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-02-03/2016/HĐMB/D-150831 và Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-02-04/2016/HĐMB/D-150832, bà T đã bàn giao lại hai Hợp đồng nêu trên cho Công ty Đ và bà T không hề có bất cứ quyền lợi nào. Các thủ tục, nghĩa vụ phát sinh sau đó đều được các bộ phận khác của Công ty Đ giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B vắng mặt, trong Văn bản số: 01/BC-B2020 ngày 26/10/2020 có trình bày ý kiến:*

Công ty B khẳng định rằng chỉ thực hiện giao dịch mua bán nhà ở và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hai sản phẩm B2-02-03 và B2-02-04 với khách hàng Trần Ngọc T tại dự án Bất Động Sản và B tại phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Công ty B không giao dịch mua bán nhà ở với ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T và cũng không biết thông tin gì liên quan đến ông H và bà T

Công ty Đ là đơn vị phân phối sản phẩm độc quyền của Công ty B thông qua hợp đồng số: 02/2016/HĐDV-TT&PPĐQ ngày 04/02/2016.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T vắng mặt, trong văn bản trình bày có ý kiến như sau:*

Giữa ông Trần Ngọc T và ông Trần Quốc H, bà Nguyễn Thị Lệ T không ràng buộc với nhau bởi bất kỳ quan hệ pháp lý nào liên quan đến 02 căn hộ số B2-02-03 và B2-02-04 tại dự án Bất động sản và B – M. 02 căn hộ mà ông T đã nhận chuyển nhượng từ Công ty B vào ngày 8/4/2019 và đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 844XXX và CP 844XXX vào ngày 19/4/2019. Việc ông T nhận chuyển nhượng 02 căn hộ nói trên là hoàn toàn hợp pháp và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Ông T đề nghị Tòa án xem xét cho ông được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử:

Căn cứ Điều 398, 413 Bộ luật Dân sự; Điều 118, Điều 119, Điều 123 Luật Nhà ở; Điều 23, 24, 57, 67 Luật kinh doanh bất động sản; quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326 về án phí lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-2-03/2016/HĐMB/D-150831 và Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-2-04/2016/HĐMB/D-150832; Bàn giao cho vợ chồng ông H, bà T các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2-2-03, B2-2-04 dự án M của Công ty B cho vợ chồng ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Đ đối với ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T.

Tuyên bố chấm dứt giao dịch các sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 Dự án M giữa Công ty Đ và ông Trần Quốc H, bà Nguyễn Thị Lệ T.

Buộc ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T nhận lại số tiền đã đặt cọc mua 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 là 3.134.713.000đ (Ba tỷ, một trăm ba mươi tư triệu, bảy trăm mười ba nghìn đồng) mà Công ty Đ đã hoàn trả cho ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T theo Phiếu uỷ nhiệm chi tại Ngân hàng T ngày 30/8/2019.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Đ về việc yêu cầu chấm dứt toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Đ đối với “Phiếu đăng ký mua sản phẩm” ngày 18/3/2016 của 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/4/2023, Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T nội dung: Kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, các bên không thoả thuận được với nhau về hướng giải quyết, không ai cung cấp tài liệu chứng cứ nào thêm.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và nội dung giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ các đương sự đến tham dự phiên tòa nhưng đến ngày xét xử chỉ có nguyên đơn, bị đơn có mặt, còn lại toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Xét thấy, hồ sơ đã thu thập đầy đủ chứng cứ, các đương sự có mặt tại phiên tòa đồng ý xét xử vắng mặt những người này, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên

tòa có ý kiến thủ tục tổng đạt đã đầy đủ nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T về yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thì thấy:

[2.1] Sản phẩm nhà ở B2-02-03 và B2-02-04 là của chủ đầu tư Công ty B, Công ty cổ phần Đ chỉ là đơn vị tiếp thị và phân phối. Hiện nay, hai sản phẩm nhà ở B2-02-03 và B2-02-04 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đứng tên ông Trần Ngọc T. Do vậy, việc ông H yêu cầu Công ty Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không thể thực hiện được. Do đối tượng của hợp đồng không còn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt giao dịch chuyển nhượng giữa sản phẩm Công ty Đ (nay là Công ty cổ phần R) với ông Trần Quốc H, bà Nguyễn Thị Lệ T là có cơ sở phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 422 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Ngay từ ban đầu, trong khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn ông H và bà T chỉ có duy nhất một yêu cầu là tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H bà T và Luật sư Đặng Thị Ngọc H - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà đều thống nhất thay đổi nội dung kháng cáo là: Đề nghị giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, theo đó yêu cầu Công ty Đ phải trả lại ông bà số tiền đặt mua hai sản phẩm là: 3.134.713.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 2.002.241.541 đồng, tổng cộng là 5.136.954.541 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên theo quy định tại Điều 244 và Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, do phần tuyên của Bản án sơ thẩm: “Buộc ông H, bà T phải nhận lại số tiền 3.134.713.000 đồng mà Công ty Đ đã hoàn trả theo Phiếu uỷ nhiệm chi tại Ngân hàng T ngày 30/8/2019” là không thi hành án được, do số tiền này ông H và bà T đã chuyển trả lại vào tài khoản của Công ty Đ nên muốn ông H, bà T nhận lại tiền thì Công ty Đ phải làm thủ tục chuyển trả cho ông bà. Do vậy, cần điều chỉnh lại phần tuyên trong Bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[4] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 308, Điều 244 và Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự

Khoản 5 Điều 422 của Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-2-03/2016/HĐMB/D-150831 và Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-2-04/2016/HĐMB/D-150832; Bàn giao cho vợ chồng ông H, bà T các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2-2-03, B2-2-04 dự án M Dự án Bất động sản của Công ty B cho vợ chồng ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Đ đối với ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T.

2.1 Tuyên bố chấm dứt giao dịch sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 Dự án M giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Quốc H, bà Nguyễn Thị Lệ T.

2.2 Công ty Đ phải hoàn trả cho ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T số tiền đã đặt mua 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04 là: 3.134.713.000đ (Ba tỷ, một trăm ba mươi tư triệu, bảy trăm mười ba nghìn đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Đ về việc yêu cầu chấm dứt toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Đ đối với “Phiếu đăng ký mua sản phẩm” ngày 18/3/2016 của 02 sản phẩm B2-2-03 và B2-2-04.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) ông H và bà T đã nộp theo biên lai thu số: 0008221 ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T phải nộp tiếp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) Công ty đã nộp theo biên lai thu số: 0006580 ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Công ty Đ đã thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.

5. Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đ (Hai triệu đồng) ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T phải chịu, đã nộp đã chi.

III. Án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T phải chịu nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003695 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. ông Trần Quốc H và bà Nguyễn Thị Lệ T đã thi hành xong nghĩa vụ nộp án phí dân sự phúc thẩm.

IV. 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;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

