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: **249**/2025/DS-PT
Ngày 26/9/2025
V/v *"Tranh chấp hợp đồng vay vốn, tranh chấp hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất"*

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 Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé
Ông Trần Hoài Sơn

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - 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 Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2024/TLPT-DS ngày 05/11/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay vốn, tranh chấp hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Toà án nhân dân Khu vực 4-Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2025/QĐ-PT ngày 28/3/2025; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 16/2025/QĐ-PT ngày 29/8/2025 và Thông báo mở lại phiên toà số 679/TB-TA ngày 15/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà *Huỳnh Đông P*; sinh năm 1981. Địa chỉ: Căn hộ B đơn nguyên A, Khu C, phường N, quận S (nay là phường S), thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

Người đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Toà án: Ông Trần Hải Á, sinh năm 1983; địa chỉ: Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là phường T, thành phố Đà Nẵng) tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền được công chứng ngày 13/11/2023. (Ông Á có mặt).

2. Bị đơn: *Công ty TNHH K*, mã số doanh nghiệp: 0315434762; Địa chỉ: Lô B đường N nối dài, phường H (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện bị đơn tham gia tố tụng tại Toà án: Ông Ngô Quốc T, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: Lô B đường N nối dài, phường H (nay là

phường H), thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 05/11/2024 của người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH K: ông Lê Văn L, chức vụ: Tổng giám đốc. (Ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

Công ty cổ phần T2; địa chỉ trụ sở chính: Tầng C, Tòa nhà Indochina Riverside T1, số G đường B, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên lạc: Tầng A, tòa nhà D, lô A, đường N nối dài, phường H, quận L (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH K – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Nguyên đơn bà Huỳnh Đông P trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng đại diện ông Trần Hải Á trình bày như sau:*

Ngày 12/3/2019, bà Huỳnh Đông P và Công ty K đã cùng nhau ký kết 02 hợp đồng gồm: Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0282/E.B2-7.012/HĐCKGC và Hợp đồng vay vốn số 0282/E.B2-7.012/HDVV. Mục đích ký kết: Công ty K cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Đông P lô đất E.B2-7.012, tại Khu E thành phố Đà Nẵng; Giá trị hợp đồng là: 2.854.368.000đồng (đã bao gồm thuế VAT). Các bên thoả thuận thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 04 (bốn) tháng, gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 03 (ba) tháng.

Thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 01/04/2019 bà P đã thanh toán cho Công ty K tổng số tiền là 1.712.620.800đồng tương đương 60% giá trị Hợp đồng số 0282/E.B2-7.012/DHCKGC. Tuy nhiên, Công ty K đã không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết, không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng lô đất E.B2-7.012 Dự án G cho bà.

Sau nhiều lần liên hệ làm việc nhưng Công ty K không đưa ra hướng giải quyết cũng như bất cứ thông tin phản hồi nào. Để bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình, bà Huỳnh Đông P yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty TNHH K hoàn trả cho bà Huỳnh Đông P số tiền đã nhận 1.712.620.800đồng và tiền lãi phát sinh (tính từ ngày 13/12/2019 đến ngày 12/9/2024 x 10%/năm x 1.735 ngày) là 814.081.394đồng. Tổng cộng là: 2.526.702.194 đồng.

** Bị đơn Công ty cổ phần K (nay là Công ty TNHH K), đại diện ông Ngô Quốc T trình bày:*

Công ty cổ phần T2 là Chủ đầu tư Dự án Golden Hills C (tên cũ là Dự án Khu đô thị Q - T) theo Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000045 do UBND thành phố Đ cấp ngày 25/03/2010 tại phường H, H, quận L và xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và Dự án Vệt 50m dọc tuyến đường N nối dài (đoạn từ Quốc lộ A đến ranh giới G) được phê duyệt quy trình xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết

định số 3824/QĐ-UBND của UBND thành phố Đ ngày 13/06/2014 về việc điều chỉnh tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết 1/500 Vệt 50m đường N nối dài - Khu vực tiếp giáp về phía T đường N đến cầu N (sau đây gọi chung là "Dự Án").

Công ty K là một doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản đã hợp tác với C1 đầu tư để phát triển Dự án theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0019/2019/HĐHTCKD/KitaLand-TrungNam ngày 19/02/2019. Theo đó, Công ty K đã được Chủ đầu tư phân chia một phần sản phẩm bất động sản của Dự án từ hoạt động góp vốn hợp tác này.

Công ty TNHH K thừa nhận có cùng bà Huỳnh Đông P ký các hợp đồng nêu trên mục đích chuyển nhượng cho bà P lô đất E.B2-7.012 với giá: 2.854.368.000đồng. Tuy nhiên, tính đến ngày 20/11/2023, bà P chỉ thanh toán 60% giá trị tương ứng với số tiền: 1.712.620.800đồng. Do bà P vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất và khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng vay vốn thì bà Huỳnh Đông P phải chịu số tiền phạt cọc tương đương với giá trị chuyển nhượng lô đất là: 2.854.368.000đồng. Tuy nhiên, Công ty K phản tố chỉ yêu cầu Toà án buộc bà Huỳnh Đông P phải chịu phạt cọc số tiền là: 1.712.620.800 đồng.

Đối với Lô đất E.B2-7.012: Hiện nay, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn còn nằm trong sổ tổng của Công ty cổ phần T2. Việc không ra được sổ cho bà P là do Công ty cổ phần T2 không hoàn thành đúng thời hạn việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt, chậm trễ trong thực hiện hồ sơ xin chấp thuận từ UBND thành phố Đ về việc cho phép chủ đầu tư được phép chuyển nhượng, vi phạm thời gian bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty K và do sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh Covid.

Tại phiên tòa, đại diện cho Công ty TNHH K có yêu cầu:

- Xin rút yêu cầu phản tố đối với bà Huỳnh Đông P về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 1.712.620.800 đồng.

- Đề nghị triệu tập và bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ, vì đây là Công ty tư vấn và cung cấp thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án Golden Hills C và chủ đầu tư Công ty cổ phần T2 trước khi Công ty K ký hợp đồng với bà Huỳnh Đông P.

- Đồng thời, đề nghị áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự để bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Đông P đối với Công ty K.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu (nay là Toà án nhân dân Khu vực 4-Đà Nẵng) đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Đông P đối với Công ty TNHH K1 về việc tranh chấp "Hợp đồng vay vốn, hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất". Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng vay vốn số 0282/E.B2-7.012/HĐVV ngày 12/3/2019 và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0282/E.B2-7.012/HĐCKGC ngày 12/3/2019 giữa Bà Huỳnh Đông P và Công ty cổ phần K (nay là Công ty TNHH K) vô hiệu.

2. Buộc Công ty TNHH K phải hoàn trả cho bà Huỳnh Đông P số tiền: 2.526.702.194 đồng (Hai tỷ, năm trăm hai mươi sáu triệu, bảy trăm lẻ hai ngàn, một trăm chín bốn đồng). Trong đó: Tiền gốc: 1.712.620.800 đồng, tiền lãi (tính từ ngày 13/12/2019 đến ngày 12/9/2024 x 10%/năm x 1.735 ngày) = 814.081.394 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty K đối với bà Huỳnh Đông P về việc buộc bà Huỳnh Đông P phạt cọc số tiền: 1.712.620.800đ.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, và bà Huỳnh Đông P 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH K phải chịu là 82.534.000 đồng.

Hoàn lại cho Bà Huỳnh Đông P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.500.000đồng theo biên lai thu số 0001135 ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho Công ty K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.689.312đ theo biên lai thu số 0000319 ngày 12/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 23.000.000 đồng, Công ty TNHH K phải chịu nhưng bà Huỳnh Đông P đã chi trả nên Công ty TNHH K phải trả lại cho bà P số tiền 23.000.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2024, bị đơn Công ty TNHH K kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do: Công ty K đã nỗ lực thực hiện hợp đồng nhưng do trở ngại khách quan là chủ đầu tư Công ty T2 không hoàn thành dự án đúng thời hạn, tình hình covid diễn ra là trường hợp bất khả kháng để đánh giá về mức độ lỗi của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng.

** 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 nội dung giải quyết vụ án, do kháng cáo của bị đơn không có cơ sở nên căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu (nay là Toà án nhân dân Khu vực 4-Đà Nẵng).

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: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH K kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Toà án đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng yêu cầu các đương sự có mặt tại phiên toà, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T2 vắng mặt không lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Công ty TNHH K kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay tại phiên toà, Công ty TNHH K thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 284, 293 Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy việc người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không chấp nhận.

[3] Xét các nội dung kháng cáo của Công ty TNHH K:

[3.1] Ngày 12/3/2019, giữa bà Huỳnh Đông P và Công ty cổ phần K (nay là Công ty TNHH K) cùng nhau ký 02 loại hợp đồng là Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, thực tế không có việc Công ty K vay muợn tiền của bà P mà hợp đồng vay vốn chỉ là giả tạo để che giấu việc các bên thực hiện hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất, nên hợp đồng vay vốn là vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất bản chất các bên cùng nhau giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng và cho đến thời điểm hiện tại, Công ty K chưa được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất số E.B2-7.012, chưa có cơ sở sở hạ tầng nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty K với bà Huỳnh Đông P là vô hiệu. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định 02 hợp đồng nêu trên vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[3.2] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ việc này, Công ty K là bên hiểu rõ nhất về tình trạng lô đất của mình nhưng lại chủ động cam kết chuyển nhượng khi chưa đủ điều kiện nên Công ty K có phần lỗi lớn, đồng thời đã nhận của bà P số tiền 1.712.620.800 đồng từ năm 2019 đến nay. Do đó, bản án sơ thẩm buộc Công ty K bồi thường cho bà P tương ứng với số tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm của số tiền 1.712.620.800 đồng là phù hợp.

[3.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH K.

[4] Án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TNHH K phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng 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:

I. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH K.

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Toà án nhân dân Khu vực 4-Đà Nẵng).

III. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng Công ty TNHH K phải chịu, khấu trừ số tiền án phí Công ty đã nộp theo biên lai thu số 0008885 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4), thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH K đã thi hành xong nghĩa vụ nộp án phí 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;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 4, TPĐN;
- Phòng THADS Khu vực 4, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo