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: 27/2020/DS-PT
Ngày 14/3/2023
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: Bà Trần Thị Bé.
Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung.
Bà Mai Vương Thảo.

- ***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:*** Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về *"Tranh chấp Hợp đồng cam kết"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DSST ngày 30 tháng 9 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 phúc thẩm số: 05/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2023/QĐ-PT ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Quang H. Sinh năm: 1982. Địa chỉ: K26/9 Ba Đình, tổ 30, phường T, quận H, thành phố Đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H. Sinh năm: 1965; Địa chỉ: Số 64 đường L, phường H, quận H, thành phố Đ (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/6/2022, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị D (Sau đây ghi tắt là Công ty D); Trụ sở: Số 236 đường 2 tháng 9, phường H, quận H, TP Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Thanh T. Cùng địa chỉ: Số 99 đường N, phường H, quận H, thành phố Đ. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/9/2022). Ông Q, bà T đều có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Văn C - Luật sư Công ty Luật Hợp danh FDVN thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số 99 đường N, quận H, thành phố Đ. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn ông Phạm Quang H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 10/04/2019, ông và Công ty D có ký kết 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 để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số: 421/B16–8/HĐCK/HLG/2019. Theo Hợp đồng, ông đặt cọc để mua lô đất số B16-18 thuộc dự án: Khu đô thị HOMELAND BLUE HOUSE, (hay còn gọi là Khu đô thị số 11 nằm trên địa bàn phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam) diện tích 206,8m^2, đơn giá 18.500.000 đồng/m^2, hệ số 1.1, tổng giá trị lô đất là 4.040.044.800 đồng. Tiến độ chia làm 2 đợt như sau:

- Đợt 1: Ngay trong ngày ký Hợp đồng, bên A có trách nhiệm đặt cọc tương ứng với số tiền 500.000.000 đồng

- Đợt 2: Bên A tiếp tục có trách nhiệm đặt cọc cho bên B số tiền còn lại là: 3.636.040.320 đồng trong thời hạn từ 03 đến 07 ngày kể từ ngày ghi nhận tiền chuyển cọc đợt 1, bên B có trách nhiệm thanh toán cho bên A với số tiền tương đương 90% tổng số tiền phải thanh toán.

- Đợt 3: Khi nhận thông báo về việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên B có trách nhiệm thanh toán đủ 100% tổng giá trị sản phẩm được thụ hưởng trong tương lai theo thông báo của bên A. Số tiền còn lại phải thanh toán là : 404.004.480 đồng.

Trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày bên B hoàn thành nghĩa vụ 100% tổng giá trị phải thanh toán, hai bên sẽ tiến hành làm các thủ tục ký kết và công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B đã ra đủ điều kiện về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký Hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bên B. Điều 6 của Hợp đồng ghi rõ: 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. Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc trái với quy định pháp luật thì phải chịu mức phạt do vi phạm Hợp đồng là 50% tổng giá trị Hợp đồng. Theo thỏa thuận ông H đã đặt tổng số tiền cho Công ty D là 3.636.040.320 đồng, nhưng đến nay cũng không thấy đất và cũng không thấy Công ty làm thủ tục chuyển nhượng. Do đóng tiền quá nhiều và quá lâu mà không thấy gì nên ông H có yêu cầu Công ty D ra sổ nhưng Công ty D lại thỏa thuận sẽ trả lãi và hẹn ngày ra sổ là quý 1 năm 2021 mà đến nay gần hết Quý II của năm 2022 vẫn chưa thấy Công ty động tĩnh gì chứng tỏ Công ty D đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng và cố tình chiếm dụng vốn của ông. Đối với ý kiến của đại diện bị đơn cho rằng ông H chưa thực hiện chuyển từ *"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"* sang *Hợp đồng đặt cọc* và đề nghị ông H thực hiện việc này theo đúng nội dung hợp đồng đã ký thì nguyên đơn không đồng ý. Bởi lẽ, sau khi các bên ký kết các Hợp đồng cam kết số: 421/B16-18/HĐCK/HLG/2019 ngày 10/4/2019 cho đến nay, ông H chưa nhận được thông báo nào từ phía Công ty về việc ký kết Hợp đồng đặt cọc như đại diện bị đơn trình bày. Theo ông H, Hợp đồng cam kết mà các bên đã ký có các điều khoản thể hiện nội dung Hợp đồng đặt cọc như mô tả về tài sản, sản phẩm đặt cọc; phương thức thời gian đặt cọc; thời hạn hợp thức hóa đặt cọc mua sản phẩm; Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia. Do vậy, ông H khẳng định giữa các bên không ký kết Hợp đồng đặt cọc nào khác. Nay ông H yêu cầu giải quyết buộc Công ty D tiếp tục thực hiện Hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông. Trường hợp không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết tại Hợp đồng thì yêu cầu Tòa án buộc Công ty D trả cho ông số tiền gốc: 3.636.040.320 đồng; số tiền lãi chậm thanh toán là: 3.636.040.320 x 0,03%/ ngày = 1.090.812 đồng x 745 ngày; số tiền phạt do vi phạm Hợp đồng là 1.818.020.160 đồng. Tổng cộng là: 6.266.715.420 đồng.

- *Bị đơn Công ty D trình bày:* Ngày 10/4/2019, hai bên ký kết Hợp đồng vay vốn số: 421/B16-18/HĐVV/HLG/2019 nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh triển khai dự án và sau đó Khách hàng được nhận lợi nhuận là một sản phẩm đất nền. Công ty và Khách hàng ký 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: 421/B16-23/HĐCK/HLG/2019 (sau đây gọi là Hợp đồng cam kết). Giá trị sản phẩm là: 4.040.044.800 đồng. Ký hiệu sản phẩm B16-18, thuộc dự án Khu đô thị

Home Land Blue House. Tổng số tiền Khách hàng đã thanh toán cho Công ty D để thực hiện các giao dịch trên là 3.636.040.320 đồng.

Khu đô thị Homeland Blue House là tên thương mại của dự án Khu đô thị số 11 (sau đây gọi tắt là Dự án) nằm trên địa bàn phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, 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 (PVComBank) bằng 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm trong diện mua bán nợ của Ngân hàng PVcomBank.

Dự án được Công ty D thắng đấu giá và tiến hành thực hiện mua bán nợ với Ngân hàng PVcomBank theo Nghị quyết số: 42/2017/QH14. Ngày 29/06/2018, Công ty và Ngân hàng PVcomBank ký Hợp đồng mua bán nợ số: 916/2018/HĐBN-PVCOMBANK-DANAHOMELAND với giá trị Hợp đồng 955.928.000.000 đồng. Ngày 02/01/2019, Ngân hàng PVcomBank đã có biên bản bàn giao tài sản số: 05/2019/BBTG/TSBD/PVCB-DANAHOMELAND thể hiện cụ thể việc bàn giao tài sản của Hợp đồng mua bán nợ số: 916 là 11 quyền sử dụng đất khu đô thị số 11 và 114 quyền sử dụng đất khu đô thị số 6 và 15 căn biệt thự. Trong quá trình triển khai dự án, một số sự kiện khách quan xảy ra gây khó khăn cản trở cho việc thực hiện và hoàn thành dự án gồm:

Thứ nhất, năm 2019, UBND tỉnh Quảng Nam có kế hoạch rà soát lại toàn bộ các dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Nam liên quan đến khớp nối 1/2000. Ngày 26/4/2019, UBND tỉnh Quảng Nam ra Quyết định số: 1253/QĐ-UBND phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung, điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỉ lệ 1/2000) các giai đoạn I,II,III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn. Tất cả các dự án tại Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc 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. Trong số các dự án cần rà soát, điều chỉnh có Dự án Khu đô thị Homeland Blue House (tên dự án là Khu đô thị số 11) tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (đính kèm quyết định số 1253/QĐ-UBND). Thực hiện theo Quyết định số: 1253/QD-UBND, UBND thị xã Điện Bàn tiếp tục rà soát hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 yêu cầu chủ đầu tư dự án bổ sung, hoàn chỉnh để đảm bảo thống nhất quản lý theo hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000). Việc rà soát và điều chỉnh này đã làm cho tiến độ dự án bị chậm lại đáng kể so với kế hoạch đề ra.

Thứ hai, Dự án Khu đô thị Homeland Blue House có chủ đầu tư cũ là Công ty TNHH Chí Thành và dự án được chuyển giao cho chủ đầu tư mới là Công ty D căn cứ theo Hợp đồng mua bán nợ số: 916/2018/HDBN-DANAHOMELAND giữa Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (Bên bán nợ) được ký kết ngày 29/6/2018 theo Nghị quyết số: 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý

nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Trong quá trình kế thừa và tiếp tục thi công dự án, Công ty D cần có sự phối hợp và hỗ trợ từ chủ đầu tư cũ Công ty TNHH Chí Thành. Tuy nhiên, Công ty TNHH Chí Thành gặp khó khăn trong vấn đề đi lại do dịch bệnh Covid nên có sự chậm trễ trong việc hỗ trợ Công ty D thực hiện các thủ tục điều chỉnh thiết kế thi công, xin cấp phép chuyển đổi một số hạng mục trong dự án tại các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Quảng Nam. Mặc khác, Nghị quyết số: 42/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tín dụng nhưng lại không có văn bản hướng dẫn cụ thể nào để triển khai công việc tiếp theo dẫn đến Công ty D và các Sở Ban ngành tại tỉnh Quảng Nam thời gian qua chưa thực hiện được các thủ tục này theo quy định nhằm đảm bảo quyền lợi của Công ty D.

Thứ ba, đại dịch Covid 19 kéo dài từ năm 2019, việc giãn cách xã hội và/hoặc việc phong tỏa cục bộ khu vực, địa phương khiến cho Công ty D gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai dự án bao gồm triển khai hồ sơ pháp lý dự án tại Sở ban ngành liên quan và thực hiện thi công tại công trường đế đảm bảo tiến độ dự án theo quy định. Doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, do vậy nguồn thu chính là từ hoạt động kinh doanh này. Thời gian vừa qua, nền kinh tế nói chung bị trì trệ, ngành bất động sản nói riêng bị đóng băng, Công ty cũng tạm dừng hoạt động theo chỉ đạo chung của Thủ tướng chính phủ, thời gian còn lại Công ty đã giảm giờ làm, cố gắng duy trì đời sống cho cán bộ nhân viên, người lao động trong Công ty. Tình hình dịch bệnh kéo dài, ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế của cả nước nói chung và tình hình tài chính của các doanh nghiệp cũng như từng cá nhân khách hàng nói riêng, Công ty thấu hiểu và chia sẻ với các khách hàng và cũng mong khách hàng cùng thấu hiểu với Công ty vượt qua khó khăn của giai đoạn này. Trong thời gian Công ty D thực hiện Hợp đồng với Khách hàng đã xảy ra nhiều sự kiện bất khả kháng là điều xảy ra ngoài mong muốn của các bên. Hiện nay dự án đã hoàn thành sơ sở hạ tầng kỹ thuật, Dana Home Land đang thực hiện các thủ tục nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật của dự án, đo đạc và tách thửa các lô đất theo quy hoạch 1/500 được phê duyệt của dự án.

Quan điểm của Công ty D về yêu cầu khởi kiện của khách hàng: 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 là thỏa thuận của hai bên về việc hai bên sẽ chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm của Khách hàng phát sinh theo quy định tại Hợp đồng vay vốn sang thành đặt cọc mua sản phẩm. Hiện tại, Khách hàng cũng chưa thực hiện chuyển từ *"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"* sang ký kết Hợp đồng đặt cọc. Công ty đề nghị Khách hàng thực hiện việc này để có cơ sở triển khai thực hiện tiếp theo. Vì vậy, Công ty D đề nghị Khách hàng tiếp tục thực hiện các nội dung của 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 đã ký. Về

khoản tiền phạt mà Khách hàng yêu cầu, Công ty D không đồng ý. Khách hàng là bên có lỗi không tiếp tục thực hiện Hợp đồng cam kết theo các Hợp đồng đã ký kết. Trường hợp Khách hàng yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thì phải chịu phạt vi phạm Hợp đồng. Việc Công ty chậm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng cam kết đã ký đều có nguyên nhân khách quan và lý do bất khả kháng. Do vậy, Công ty không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng cam kết.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã xử và 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 của ông Phạm Quang H đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị D 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.

Xử:

1.Tuyên chấm dứt thực hiện Hợp đồng cam kết số: 421/B16-18/HĐCK/HLG/2019 ngày 10/4/2019 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 D và ông Phạm Quang H.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D phải trả cho ông Phạm Quang H số tiền là 6.406.339.356 đồng (Trong đó: Tiền gốc là 3.636.040.302 đồng, tiền lãi chậm chuyển nhượng là 952.278.876 đồng và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 1.818.020.160 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.406.339 đồng. Hoàn trả cho ông Phạm Quang H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.133.358 đồng theo Biên lai thu số 0005904 ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D có đơn kháng cáo theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ: Dự án Khu đô thị số 1 trước đây do Công ty TNHH Chí Thành làm chủ đầu tư. Công ty đã mua lại Dự án này theo Hợp đồng mua bán nợ số: 916/2018/HĐBN-DANAHOMELAND giữa Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam với Công ty. Tại thời điểm chuyển giao chủ đầu tư, Công ty đã được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ từ Công ty Chí Thành. Công ty đã nộp 22.917.185.021 đồng vào Ngân sách nhà nước, hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Dự án Khu đô thị số 11. Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Hợp đồng cam kết số: 421/B16– 8/HĐCK/HLG/2019, thời hạn Công ty D cam kết sẽ tiến hành ký kết và công chứng, chuyển nhượng cho khách hàng là 10 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc sản phẩm và tại khoản 1 Điều 5 Hợp đồng này tiếp tục quy định: ‘’Trong trường hợp vì nguyên nhân khách quan nào đó, quá thời hạn được quy định mà bên A chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B thì bên A và bên B đồng ý ký kết phụ lục Hợp đồng gia hạn hiệu lực Hợp đồng này, các nghĩa vụ cam kết của hai bên sẽ vẫn tiếp tục thực hiện. Hai bên tự nguyện không đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp này’’. Trong quá trình thực hiện Dự án, Dana Home Land bị ảnh hưởng bởi Quyết định số: 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt khớp nối, bổ sung, điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý quy hoạch phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện bàn, tỉnh Quảng Nam, trong đó có Khu đô thị số 11. Dự án này đã tạm dừng thực hiện các thủ tục pháp lý về phê duyệt đầu tư, thiết kế xây dựng, tạm dừng thi công nên đã ảnh hưởng đến tiến độ ký kết, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đã cam kết với khách hàng theo Quyết định này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Chấm dứt thực hiện Hợp đồng cam kết số: 421/B16-18/HĐCK/HLG/2019 ngày 10/4/2019 về việc 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 D và ông Phạm Quang H.

Ông Phạm Quang H rút yêu cầu tiền phạt do vi phạm Hợp đồng đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D là 1.818.020.160 đồng nên Hủy một phần

Bản án sơ thẩm số: 95/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và đình chỉ giải quyết về yêu cầu tiền phạt là 1.818.020.160 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D trả cho ông Phạm Quang H số tiền là 4.588.319.178 đồng (Trong đó tiền gốc là 3.636.040.302 đồng, tiền lãi chậm chuyển nhượng là 952.278.876 đồng). Chia làm 2 đợt:

- Đợt 1: trả trước 2.000.000.000 đồng vào ngày 30/3/2023.

- Đợt 2: Trả tiếp số tiền còn lại 2.588.319.178 đồng hạn cuối đến hết ngày 30/5/2023 là trả xong dứt điểm.

Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ đã được thỏa thuận trên thì ông Phạm Quang H có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền trên.

- Về án phí DSST: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D phải chịu: 112.588.319 đồng. Hoàn trả lại cho ông Phạm Quang H số tiền tạm ứng án phí 57.133.358 đồng theo biên lai thu số 0005904 ngày 21/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

[2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

[3] Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, nên người kháng cáo là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy một phần Bản án sơ thẩm số: 95/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và đình chỉ giải quyết về yêu cầu tiền phạt là 1.818.020.160 đồng.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số: 95/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng về việc *''Tranh chấp Hợp đồng cam kết''*.

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như sau:

2.1.1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng cam kết số: 421/B16-18/HĐCK/HLG/2019 ngày 10/4/2019 về việc 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 D và ông Phạm Quang H.

2.1.2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D trả cho ông Phạm Quang H số tiền là 4.588.319.178 đồng (Trong đó tiền gốc là 3.636.040.302 đồng, tiền lãi chậm chuyển nhượng là 952.278.876 đồng). Chia làm 2 đợt:

- Đợt 1: trả trước 2.000.000.000 đồng *(Hai tỷ đồng)* vào ngày 30/3/2023.

- Đợt 2: Trả tiếp số tiền còn lại 2.588.319.178 đồng *(Hai tỷ năm trăm tám mươi tám triệu ba trăm mười chín ngàn một trăm bảy mươi tám đồng)* hạn cuối đến hết ngày 30/5/2023 là trả xong dứt điểm.

2.1.3. Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ đã được thỏa thuận trên thì ông Phạm Quang H có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền trên.

2.1.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Án phí DSST: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D phải chịu: 112.588.319 đồng. Hoàn trả lại cho ông Phạm Quang H số tiền tạm ứng án phí 57.133.358 đồng *(Năm mươi bảy triệu một trăm ba mươi ba ngàn ba trăm năm mươi tám đồng)* theo biên lai thu số 0005904 ngày 21/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

4. Án phí DSPT: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị D phải chịu: 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006240 ngày 20/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Chi cục THA dân sự quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé