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: **98**/2025/DS - PT

Ngày: 12 - 05- 2025

V/v "*Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất"*

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 Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Bà Mai Vương Thảo

- 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: Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 12 tháng 05 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 188/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 100/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên toà phúc thẩm số: 227/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Đức Nguyên H**, sinh năm 1987, CCCD số 048087002635; Địa chỉ: K Ông Í, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971, CCCD số 010171001324 cấp ngày 17/7/2024; Địa chỉ: Số A L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy uỷ quyền cho bà ngày 14/3/2025 lập tại Văn phòng C1, Thành phố Hà Nội). Có mặt

2. *Bị đơn:* **Công ty TNHH K1**, Mã số doanh nghiệp C2; Địa chỉ: Lô B đường N nối dài, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Quốc T, sinh năm 1995, CCCD số 060095003561 hoặc ông K'BRIN CCCD số 068094010463 hoặc bà Trương Thúy V, sinh năm 1998, CCCD số 089198010974; Cùng địa chỉ liên hệ: Lô B đường N nối dài, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; Là những người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy uỷ quyền ngày 15/11/2024 của ông Lê Văn L – Chức vụ: Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH K1). Ông T có mặt, vắng mặt ông K và bà V.

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

3.1. Công ty Cổ phần T3; Địa chỉ trụ sở chính: Tầng C, Toà nhà Indochina Riverside T1, số G B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Tầng A Tòa nhà D, lô A đường N nối dài, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo hợp pháp của Công ty: Bà Huỳnh Thị Tuyết H1, sinh năm 1994, CCCD số 049194009867; Địa chỉ liên hệ: Tầng A Tòa nhà D, lô A đường N nối dài, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy uỷ quyền số 37/024/GUQ/TNL ngày 01/7/2024 của ông Nguyễn Ngọc T2 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần T3). Vắng mặt

3.2. Bà Bùi Thị Nhật V1, sinh năm 1989; Địa chỉ: K Ông Í, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

4. *Do có kháng cáo của bị đơn* – **Công ty TNHH K1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, các văn bản trình bày và tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn - bà Nguyễn Hoàng A trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất tại dự án G để làm nhà nên ông Trần Đức Nguyên H đã tìm hiểu và được biết Công ty Cổ phần Đ (H) và ông Trần Xuân Q là bên môi giới để thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng đất tại dự án này. Theo đó, Công ty Cổ phần T3 (TNLand) là chủ đầu tư dự án G và Công ty Cổ phần K1 (K) là Công ty hợp tác với chủ đầu tư. Do vậy K2 được chủ đầu tư phân chia một phần sản phẩm là bất động sản của Dự án.

Trên cơ sở đó, ngày 15/3/2019 ông Trần Đức Nguyên H và Kita L1 đã ký kết Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0022/C1.B2-33.022/HĐCK. Theo đó, lô đất ông H mua có hiệu: Khu C1, Block B -33, Lô số 22; diện tích 171,766m^2; địa chỉ tại: xã H, huyện H, Tp Đà Nẵng. Giá trị chuyển nhượng được xác định trong hợp đồng là 3.261.554.000 đồng.

Ngoài ra, để mua được lô đất này ông H đã phải trả cho H5 số tiền 1.286.446.000 đồng (Theo Hope Land đây là tiền thu hộ cho ông Trần Xuân Q là người môi giới).

Song song với hợp đồng trên, cùng ngày ông H và Kita L1 còn ký thêm Hợp đồng vay vốn số 0022/C1.B2-33.022/HĐVV; số tiền vay đúng bằng giá trị lô đất. Theo quy định tại mục 2.3 điều 2 của hợp đồng vay vốn, ông H đã đóng số tiền lần 1 tương đương với 95% số tiền vay (tương đương với 95% giá trị lô đất) là 3.100.376.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông H đã trả cho K2 và người liên quan là 3.100.376.000 + 1.286.446.000 =4.386.822.000 đồng.

Tại mục 1.2 Điều 1 Hợp đồng cam kết giữ chỗ quy định: Thời gian thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Tuy nhiên, việc gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 3 tháng. Như vậy, thời hạn tối đa để các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 9 tháng (tức 15/12/2019), nhưng đến nay đã hơn 3 năm mà phía KitaLand vẫn không thực hiện.

Sau rất nhiều lần liên hệ nhưng không được phản hồi, ngày 8/9/2022 vợ ông H là Bùi Thị Nhật V1 đã trực tiếp tới làm việc và đề nghị Kita L1 thực hiện hợp đồng hoặc KitaLand phải có giải pháp để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, nhưng đến nay vợ chồng ông H không nhận được bất kỳ một thông tin nào từ phía K2, cho dù có hứa hẹn sẽ trả lời trong vòng 15 đến 30 ngày làm việc.

Xét thấy, Kita L1 đã không thiện chí và không tôn trọng khách hàng dù K2 đang là bên vi phạm nghiêm trọng về thời gian thực hiện hợp đồng. Do vậy, căn cứ mục 2.7 Điều 2 Hợp đồng cam kết giữ chỗ quy định *"Trường hợp quá 9 tháng so với quy định tại mục 1.2 điều 1 hợp đồng này (trừ trường hợp được bên B chấp thuận hoặc do lỗi của bên B) mà bên A vẫn chưa thực hiện được việc để bên B được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì bên B có quyền chấm dứt hợp đồng, khi đó bên A phải bồi thường cho bên B số tiền bằng Giá trị chuyển nhượng lô đất"*.

Căn cứ quy định pháp luật, ông Trần Đức Nguyên H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng vay vốn số: 0022/C1.B2-33.022/HĐVV ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty Cổ phần K1 (nay là Công ty TNHH K1) và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0022/C1.B2-33.022/HĐCK ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty Cổ phần K1 (nay là Công ty TNHH K3).

- Yêu cầu Công ty TNHH K1 hoàn trả số tiền đã vay theo Hợp đồng vay vốn, số tiền là: 3.100.376.000 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 3.261.554.000 đồng. Tổng cộng là 6.361.930.000 đồng.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 và ông Trần Xuân Q liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông H số tiền 1.286.446.000 đồng.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, ông Trần Đức Nguyên H có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện với nội dung: Ông Trần Đức Nguyên H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Xuân Q liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông số tiền lãi trên số tiền thu hộ tạm tính từ ngày 15/12/2019 đến ngày 15/5/2024 là 1.286.446.000đ x 0,83%/tháng x 53 tháng = 568.180.317đ *(Năm trăm sáu mươi tám triệu, một trăm tám mươi nghìn, ba trăm mười bảy đồng).*

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, ông H có đơn ghi ngày 19 tháng 8 năm 2024 về việc rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Xuân Q liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông số tiền gốc và lãi trên số tiền thu hộ tạm tính từ ngày 15/12/2019 đến ngày 15/5/2024 là 1.854.626.317.

Đối với chi phí thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn chịu hoàn toàn chi phí trên và có trách nhiệm hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã tạm ứng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng A thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng vay vốn số: 0022/C1.B2-33.022/HĐVV ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty Cổ phần K1 (nay là Công ty TNHH K1) và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0022/C1.B2-33.022/HĐCK ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty Cổ phần K1 (nay là Công ty TNHH K1).

- Yêu cầu Công ty TNHH K1 hoàn trả số tiền đã vay theo Hợp đồng vay vốn, số tiền là: 3.100.376.000 đồng và Công ty TNHH K1 phải bồi thường khoản tiền lãi chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Lô đất số 22, khu C, Block B2-33 tính trên số tiền 3.100.376.000 đồng mà ông H đã thanh toán cho Công ty TNHH K1 kể từ ngày 15/12/2019 đến ngày xét xử (ngày 28/9/2024) với mức lãi suất 10%/năm là số tiền 1.486.481.643 đồng.

Rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Xuân Q liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông số tiền gốc và lãi trên số tiền thu hộ tạm tính từ ngày 15/12/2019 đến ngày 15/5/2024 là 1.854.626.317.

** Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH K1 ông Ngô Quốc T trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Đức Nguyên H được Tòa án nhân dân quận Thanh Khê giải quyết theo Thông báo thụ lý ngày 16/04/2024, Công ty K1 không đồng ý vì những lẽ sau:

- Thứ nhất, đối với vấn đề "lỗi" trong quá trình thực hiện Hợp đồng:

Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0019/2019/HĐHTKD/ KitaLand-Trung Nam ký kết ngày 19/02/2019, Công ty K1 đã hoàn thành tất cả các nghĩa

vụ tài chính đối với việc nhận chuyển nhượng một phần Dự án Golden Hills C từ Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần T3. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần T3 ("Công ty T3") không hoàn thành đúng thời hạn việc đầu tư xây dựng kết câu 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 dầu tư được phép chuyển nhượng, vi phạm thời gian bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty K1 mặc dù Công ty K1 đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán từ năm 2020.

Đây chính là lý do khiến cho Công ty K1 không thể bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng hạn cho Ông Trần Đức Nguyên H theo Hợp dồng đã ký. Đồng thời, đây cũng được xem là trở ngại khách quan của Công ty K1 theo quy định tại Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015: *"Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình".*

Kể từ năm 2019, Công ty K1 đã phát hành rất nhiều Công văn, tổ chức rất nhiều buổi làm việc với Công ty T3 để đốc thúc, yêu cầu hoàn thành thủ tục pháp lý, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty K1 để Công ty K1 chuyển nhượng cho Ông Trần Đức Nguyên H và các khách hàng khác nhưng Công ty T3 vẫn không thực hiện, tiếp tục vi phạm các cam kết.

Ngoài ra, đơn vị phân phối, môi giới tại Dự án Golden Hills C là Công ty Đ đã trực tiếp tư vấn và cung cấp đầy đủ thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án Golden Hills C và chủ đầu tư Công ty Cổ phần T3 trước khi Công ty K1 ký kết Hợp đồng với Ông Trần Đức Nguyên H. Trên cơ sở đó, ông Trần Đức Nguyên H đã chấp nhận những rủi ro này và tự nguyện đồng ý ký kết Hợp đồng với Công ty K1. Cả Công ty K1 và Ông Trần Đức Nguyên H đều biết về tình trạng pháp lý, hiện trạng thực tế của Dự án Golden Hills C cũng như xác định việc không hoàn thành các thủ tục pháp lý, không hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, các dịch vụ thiết yếu là do lỗi của Công ty cổ phần T3.

Vì vậy, trong vụ án giữa Công ty K1 và Ông Trần Đức Nguyên H thì có thể thấy rằng, Công ty K1 đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với Công ty T3 nhưng vì sự chậm trễ, vi phạm thời gian bàn giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty T3 là nguyên nhân dẫn đến việc Công ty K1 chậm hoàn thành các nghĩa vụ với Ông Trần Đức Nguyên H.

- Thứ hai, đối với vấn đề "bất khả kháng":

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-BYT của Bộ Y về việc bổ sung bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (nCoV), Chỉ thị số 15/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch COVID-19, Chỉ thị số 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch COVID-19, quy định tại Điều 351 Bộ luật

dân sự 2015. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ: "Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác" và thực tế dịch bệnh Covid kéo dài từ năm 2019 đến năm 2022 cũng đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công và hoàn thành Dự án đúng thời hạn để sang tên các thửa đất cho Khách hàng (trong đó có Ông Trần Đức Nguyên H).

- Thứ ba, Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng, Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng, Tòa án nhân dân tối cao đã có các văn bản xác định: "Công ty K1 và khách hàng cùng có lỗi trong việc chậm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ yêu cầu Công ty K1 bồi thường hay trả số tiền lãi".

Căn cứ Quyết định kháng nghị số 01/2023/KN-DS ngày 05/01/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng, Bản án giám đốc thẩm số 12/2023/DS-GĐT ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng, Thông báo rút kinh nghiệm số 31/TB-VC2-V2 ngày 18/05/2023 của Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đều xác định đối với 01 vụ án tương tự tại Dự án G mà Hợp đồng ký kết giữa Công ty K1 và khách hàng thì bản chất thực hiện hợp đồng có sự ảnh hưởng bởi nguyên nhân khách quan, sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh Covid cũng như các bên cùng có lỗi trong việc chậm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải bồi thường hay trả lãi.

Đồng thời, ngày 28/9/2023, Tòa án nhân dân tối cao cũng đã ban hành Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 1022/TB-TA, trong đó cũng xác định "các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải bồi thường".

Vì những lẽ trên, kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê xem xét lại hồ sơ vụ án để áp dụng các căn cứ nêu trên để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Đức Nguyên H đối với Công ty K1 để tuyên bác yêu cầu này.

Kính đề nghị Quý Tòa áp dụng thời hiệu khởi kiện vì những lý do sau:

- Thứ nhất, ngày 15/03/2019 Công ty K1 và Ông Trần Đức Nguyên H ký kết Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0022/C1.B2-33.022/HDCKGC với thời hạn là 06 tháng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên chưa ký kết văn bản, thỏa thuận nào để gia hạn thời gian này.

Sau thời gian 06 tháng này, Ông Trần Đức Nguyên H đã biết cũng như buộc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nhưng đã không tiến hành khởi kiện.

- Thứ hai, căn cứ các Bản án của Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê, Tòa án nhân dân Quận Liên Chiểu đã xét xử theo tiền lệ thì đã tuyên xử các Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay vốn đều vô hiệu. Do

đó, tất cả văn bản, biên bản thỏa thuận được ký kết giữa Công ty K1 và Ông Trần Đức Nguyên H cũng đều vô hiệu và không có hiệu lực pháp luật với các bên.

- Thứ ba, kể từ thời điểm quá hạn của Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay vốn ký giữa Công ty K1 và Ông Trần Đức Nguyên H đến thời điểm Ông Trần Đức Nguyên H khởi kiện và được Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê thụ lý là đã quá thời hiệu khởi kiện 03 năm theo quy định tại Điều 429 BLDS năm 2015.

Vì những lẽ trên, kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét lại hồ sơ vụ án để áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với các yêu cầu bồi thường thiệt hai, yêu cầu thanh toán tiền lãi, yêu cầu phạt vi phạm của Ông Trần Đức Nguyên H đối với Công ty K1 để tuyên bác yêu cầu này vì đã hết thời hiệu khởi kiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T3 vắng mặt, không thể hiện ý kiến.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Nhật V1:* Thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, Điều 227, Điều 227, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 353, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

Căn cứ Điều 188, điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Nguyên H đối với Công ty TNHH K3 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất".

Xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng vay vốn số: 0022/C1.B2-33.022/HĐVV ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty TNHH K3; Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số: 0022/C1.B2-33.022/HDCKGC ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty Cổ phần K1 (nay là Công ty TNHH K1) là vô hiệu.

2. Buộc Công ty TNHH K1 phải thanh toán cho ông Trần Đức Nguyên H số tiền là 4.586.857.643 đồng (Bốn tỷ, năm trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi bảy ngàn, sáu trăm bốn mươi ba đồng), trong đó số tiền gốc là 3.100.376.000 đồng và số tiền lãi là 1.486.481.643 đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền 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.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Đức Nguyên H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Xuân Q liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông số tiền gốc và lãi trên số tiền thu hộ tạm tính từ ngày 15/12/2019 đến ngày 15/5/2024 là 1.854.626.317đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, phần án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án dân sự của các bên đương sự.

* Ngày 23 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K1. Theo đơn kháng cáo, Công ty K1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gồm nội dung: Tuyên bố Hợp đồng vay vốn số 0022/C1.B2-33.022/HĐVV và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0022/C1.B2-33.022/HĐCKGC cùng ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty TNHH K1 là vô hiệu; Buộc Công ty TNHH K1 phải thanh toán cho ông Trần Đức Nguyên H số tiền là 4.586.857.643 đồng (Bốn tỷ, năm trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi bảy ngàn, sáu trăm bốn mươi ba đồng), trong đó số tiền gốc là 3.100.376.000 đồng và số tiền lãi là 1.486.481.643 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty TNHH K1 giữ nguyên nội dung đã trình bày tại Đơn kháng cáo; Yêu cầu HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ kháng cáo của bị đơn, các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thời hạn, nội dung kháng cáo:* Ngày 28 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đưa vụ án ra xét xử, cùng ngày ban hành Bản án số: 122/2024/DS-ST. Bị đơn Công ty TNHH K1 (K) vắng mặt tại phiên toà. Ngày 09/10/2024 K2 nhận được Bản án sơ thẩm, đến ngày 23 tháng 10 năm 2024 có đơn kháng cáo. Công ty TNHH K1 đã nộp đủ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Như vậy, về thời hạn, nội dung kháng cáo của Kita L1 là đảm bảo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 BLTTDS, nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K1 về tuyên bố Hợp đồng vay vốn số 0022/C1.B2-33.022/HĐVV và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0022/C1.B2-33.022/HĐCKGC cùng ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty TNHH K1 là vô hiệu.

[2.1] Về Công ty Cổ phần K1 (nay là Công ty TNHH K1) và ông Trần Đức Nguyễn H2 có ký kết các Hợp đồng sau đây: Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0022/C1.B2-33.022/HĐCKGC ngày 15/3/2019 với nội dung Công ty TNHH K1 đồng ý giữ chỗ và đảm bảo cho ông Trần Đức Nguyên H được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với lô đất được hình thành trong tương lai là lô đất số 22, khu C, Block B, diện tích 171,766m2 tại dự án G, thuộc xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng là 3.261.554.000 đồng và Hợp đồng vay số: 0022/C1.B2-33.022/HĐVV ngày 15/3/2019 với nội dung ông Trần Đức Nguyên H cho Công ty TNHH K3 vay số tiền 3.100.376.000 đồng. Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, việc gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 03 tháng. Thời hạn vay là 09 tháng, việc gia hạn vay có thể đối đa là không quá 03 tháng. Tại Hợp đồng giữ chỗ còn quy định về việc phạt cọc và mất cọc trong trường hợp có vi phạm hợp đồng. Như vậy, bản chất của Hợp đồng giữ chỗ là hợp đồng đặt cọc còn Hợp đồng vay vốn là hợp đồng đảm bảo để K2 nhận được tiền từ ông H để cam kết thực hiện theo hợp đồng đặt cọc. Thực hiện các Hợp đồng nêu trên, ông Trần Đức Nguyên H đã nộp cho K2 số tiền bằng 95% giá trị hợp đồng là 3.100.376.000 đồng nhưng đến nay K2 không thực hiện đúng cam kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả nợ vay.

[2.2] Xét, tại thời điểm các bên ký kết các Hợp đồng nêu trên (ngày 15/3/2019), Dự án có lô đất số 22, khu C, Block B, diện tích 171,766m^2 tại dự án G chưa hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, Công ty K1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện để các bên thực hiện đặt

cọc để tiến tới chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014; điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013; điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Do đó, giao dịch đặt cọc giữa ông Trần Đức Nguyên H và Kita Land vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các Điều 116, 117, 122, 123. Vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng vay vốn số: 0022/C1.B2-33.022/HĐVV và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0022/C1.B2-33.022/HĐCKGC cùng ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty TNHH K1 vô hiệu là có căn cứ. K2 yêu cầu áp dụng thời hiệu là không đúng quy định theo khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự.

[3] Về yêu cầu buộc Công ty TNHH K1 phải thanh toán cho ông số tiền là 4.586.857.643 đồng, trong đó số tiền gốc là 3.100.376.000 đồng và số tiền lãi là 1.486.481.643 đồng của nguyên đơn ông Trần Đức Nguyên H. Do Hợp đồng vay vốn số: 0022/C1.B2-33.022/HĐVV và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0022/C1.B2-33.022/HĐCKGC bị vô hiệu. Căn quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại. Ông Trần Đức Nguyên H đã nộp cho K2 số tiền 3.100.376.000 đồng, nên phải hoàn trả số tiền này cho ông H. Ngoài ra, kể từ ngày hết thời hạn cam kết theo Hợp đồng là ngày 15/12/2019, K2 vẫn chưa được cấp quyền sử dụng đất, không thể thực hiện việc chuyển nhượng, bàn giao quyền sử dụng đất cho ông H, là bên có lỗi, nhưng vẫn chiếm giữ số tiền ông H đã nộp. K2 là bên được hưởng lợi từ số tiền này, còn ông H là bên bị thiệt hại. Do đó, yêu cầu của ông H về khoản tiền bồi thường thiệt hại tương đương với khoản tiền lãi chậm trả là 10%/năm đối với số tiền K2 đang chiếm giữ 3.100.376.000 đồng, tính từ ngày 15/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/9/2024 với số tiền 1.486.481.643 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu tại khoản 4 Điều 131 và Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H buộc K2 phải thanh toán cho ông số tiền là 4.586.857.643 đồng, trong đó số tiền gốc là 3.100.376.000 đồng và số tiền lãi là 1.486.481.643 đồng là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH K1 phải chịu 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: **122**/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 353, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

- Điều 188, điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013;

- Điểm b Khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Nguyên H đối với Công ty TNHH K1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất"*.

Tuyên Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng vay vốn số: 0022/C1.B2-33.022/HĐVV ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty Cổ phần K1 (nay là Công ty TNHH K1); và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0022/C1.B2-33.022/HĐCKGC ngày 15/3/2019 giữa ông Trần Đức Nguyên H và Công ty Cổ phần K1 (nay là Công ty TNHH K1) là vô hiệu.

2. Buộc Công ty TNHH K1 phải thanh toán cho ông Trần Đức Nguyên H số tiền là 4.586.857.643 đồng (Bốn tỷ, năm trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi bảy ngàn, sáu trăm bốn mươi ba đồng), trong đó số tiền gốc là 3.100.376.000 đồng và số tiền lãi là 1.486.481.643 đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền 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.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Đức Nguyên H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ1 và ông Trần Xuân Q liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông số tiền gốc và lãi trên số tiền thu hộ tạm tính từ ngày 15/12/2019 đến ngày 15/5/2024 là 1.854.626.317đ.

5. Về án phí dân sự

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH K1 phải chịu là 112.586.857 đồng (Một trăm mười hai triệu, năm trăm tám mươi sáu ngàn, tám trăm năm mươi bảy đồng).

- H3 lại cho ông Trần Đức Nguyên H số tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 57.824.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, tám trăm hai mươi bốn ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000164 ngày 05/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- H3 lại cho ông Trần Đức Nguyên H số tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 13.363.786 đồng (Mười ba triệu, ba trăm sáu mươi ba ngàn, bảy trăm tám mươi sáu đồng) theo biên lai thu số 0001349 ngày 04/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH K1 phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp trước đó theo biên lai thu tiền số 0005909 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, Công ty TNHH K1 phải chịu, ông Trần Đức Nguyên H đã tạm ứng (đã thu và chi xong) nên Công ty TNHH K1 phải trả lại cho ông Trần Đức Nguyên H số tiền 3.000.000 đồng.

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

8. 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 hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 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;
- Chi Cục THADS quận Thanh Khê;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu