TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 06/2023/DS-PT
Ngày: 12 – 01 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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 Trần Đình Quảng

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2022/TLPT- DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 23 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 22/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 163/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Quốc H, sinh năm 1984; địa chỉ: Đường T, phường C, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Đường A, phường B, quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị D, sinh năm 1994 và bà Lê Thị E, sinh năm 1999; Cùng địa chỉ: Đường A, phường B, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền lập ngày 30/6/2022). Bà E vắng mặt, bà D Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị X; Địa chỉ trụ sở: đường Y, phường Z, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị V; Địa chỉ: đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn K, Luật sư của Công ty Luật Hợp danh F, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị X, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 30/3/2019 ông Võ Quốc H và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị X (sau đây gọi tắt là Công ty X) ký kết Hợp đồng vay vốn số 308/B16-23/HĐVV/HX/2019, theo đó ông H cho Công ty X vay 2.353.200.000 đồng để phục vụ hoạt động kinh doanh đầu tư cơ sở hạ tầng triển khai dự án do Công ty làm chủ đầu tư, ông H được thụ hưởng 01 sản phẩm đất nền do Công ty chuyển nhượng để xây dựng nhà ở. Cùng ngày 30/3/2019 hai bên ký Hợp đồng cam kết số 308/B16-23/HĐCK/HX/2019 về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai; giá trị quyền sử dụng đất bằng số tiền ông H cho Công ty vay.

Ông H đã đặt cọc và thanh toán 90% giá trị Hợp đồng 2 bên ký kết là 2.117.880.000 đồng (*hai tỷ một trăm mười bảy triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng),* theo Phiếu thu ngày 19/3/2019. Các bên thỏa thuận thời gian 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên vì những trở ngại khách quan trong thực hiện dự án, ngày 16/3/2020 ông H và đại diện Công ty có Biên bản làm việc, về việc giải quyết thanh lý hợp đồng, Công ty cam kết thanh toán tiền cho ông H từ tháng 4/2020. Ngày 08/12/2020, ông H và Công ty X ký kết Giấy xác nhận thỏa thuận về việc rút vốn đầu tư, theo đó Công ty X phải hoàn trả cho ông Võ Quốc H 2.117.880.000 đồng với thời gian thanh toán từ 06 đến 12 tháng kể từ ngày ký kết văn bản thỏa thuận, tức trong khoảng thời gian từ ngày 08/6/2021 đến ngày 08/12/2021.

Đến nay Công ty X chưa thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền, nên ông Võ Quốc H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết chấm dứt thực hiện Hợp đồng vay vốn số 308/B16- 23/HĐVV/HX/2019 và Hợp đồng cam kết số 308/B16-23/HĐCK/HX/2019 ký ngày 30/3/2019, buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị X phải thanh toán số tiền 2.117.880.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 09/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đại diện Công ty X xác nhận việc ký kết hợp đồng như đại diện nguyên đơn trình bày và Công ty X đã nhận của ông H 2.117.880.000 đồng. Dự án Khu đô thị HBH là tên thương mại của dự án Khu đô thị số 11 nằm trên địa bàn phường Đ, thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam trước đây chủ đầu tư là Công ty TNHH G, được thế chấp tại Ngân hàng TMCP T, Công ty X nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán nợ số 916/2018/HĐBN-T-X ngày 29/06/2018 với Ngân hàng TMCP T, giá trị hợp đồng 955.928.000.000 đồng.

Ngày 02/01/2019 Ngân hàng T có biên bản bàn giao tài sản số 05/2019/BBTG/TSBD/T-X theo Hợp đồng mua bán nợ 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, do những trở ngại khách quan và ảnh hưởng của dịch Covid 19 khiến Công ty gặp nhiều khó khăn dẫn đến chậm thực hiện. Hiện nay dự án đã hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật, Công ty đang thực hiện các thủ tục nghiệm thu, đo đạc và tách thửa các lô đất theo quy hoạch 1/500 được phê duyệt.

Theo Công ty X căn cứ theo khoản 2 Điều 5 Hợp đồng cam kết hai bên đã ký, ông H chưa thanh toán đủ 100% tổng giá trị sản phẩm thụ hưởng trong tương lai (10% còn lại) và 2 bên chưa thực hiện chuyển từ Hợp đồng cam kết sang ký kết hợp đồng đặt cọc nên đề nghị ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp ông H yêu cầu trả lại 2.117.880.000 đồng Công ty sẽ trả nhưng không có khả năng thanh toán một lần vì tình hình Công ty hiện nay khó khăn và không phải trả lãi.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt thực hiện Hợp đồng vay vốn số 308/B16-23/HĐVV/HX/2019 ngày 30/3/2019 về việc phục vụ hoạt động kinh doanh triển khai dự án và Hợp đồng cam kết số 308/B16-23/HĐCK/HX/2019 ngày 30/3/2019 về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm 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 X và ông Võ Quốc H.

Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 2.243.629.126 đồng trong đó: tiền gốc là 2.117.880.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 125.749.126 đồng.

Bản án còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, án phí sơ thẩm; quyền kháng cáo của các đương sự, quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 06/10/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị X có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Quốc H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện bị đơn thỏa thuận được việc giải quyết vụ án như sau:

- Các bên thống nhất chấm dứt thực hiện Hợp đồng vay vốn số 308/B16-23/HĐVV/HX/2019 và Hợp đồng cam kết số 308/B16-23/HĐCK/HX/2019 ngày 30/3/2019 về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền hình thành trong tương lai. Công ty X trả cho ông Võ Quốc H số tiền 2.117.880.000 đồng và tiền lãi theo án sơ thẩm là 125.749.126 đồng (từ ngày 09/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/9/2022, mức lãi suất 7,5%/năm). Tổng cộng là 2.243.629.126 đồng. Thời gian thanh toán:

+ Chậm nhất đến ngày 20/01/2023 trả 100.000.000 đồng.

+ Chậm nhất đến ngày 01/02/2023 trả hết số tiền 2.143.629.126 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm 76.872.583 đồng và án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng bị đơn Công ty X chịu.

[2] Phát biểu tại phiên tòa của đại diện Viện Kiểm sát: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là tự nguyện, trên cơ sở quy định pháp luật, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[3] Xét thấy: Các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên cần áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Từ nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 280, Điều 357; khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự,

Căn cứ Nghị quyết 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. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng vay vốn số 308/B16-23/HĐVV/HX/2019 ngày 30/3/2019 về việc phục vụ hoạt động kinh doanh triển khai dự án và Hợp đồng cam kết số 308/B16-23/HĐCK/HX/2019 ngày 30/3/2019 về việc chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm 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 X và ông Võ Quốc H.

Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị X thanh toán cho ông Võ Quốc H số tiền 2.243.629.126đ (*hai tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn một trăm hai mươi sáu đồng*), trong đó tiền gốc là 2.117.880.000 đồng, tiền lãi 125.749.126 đồng, thời gian như sau:

- Chậm nhất đến ngày 20/01/2023 thanh toán 100.000.000 đồng.

- Chậm nhất đến ngày 01/02/2023 thanh toán số tiền 2.143.629.126 đồng (bao gồm tiền gốc và lãi).

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

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị X phải chịu 76.872.582 đồng.

Hoàn trả ông Võ Quốc H số tiền tạm ứng án phí 37.973.005 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0005835 ngày 07/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị X phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu số 0006239 ngày 20/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh 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 Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tổ nghiệp vụ - Văn phòng.

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

Trần Đình Quảng