

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN L
TP. Đ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

----- ** -----

--- ** ---

Bản án số 41/2025/DS-ST

Ngày 19.5. 2025

*V/v “Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng góp vốn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn
vụ hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN L, THÀNH PHỐ Đ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Ánh N**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn C**

Ông **Nguyễn Văn D**

Thư ký phiên tòa: Ông **Khuất Duy T** – Thư ký Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đ tham gia phiên tòa : Ông **Vừ Quang T** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đ, Tòa án nhân dân quận L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2024/TLST - DS ngày 28 tháng 3 năm 2024 về “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2025/QĐXX-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2025/QĐST – DS ngày 28.4.2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: - Bà **Thái Thị Ngọc H** – Sinh năm 1964 – Trú tại : K408/H16/3 Hoàng D , phường B, quận H, thành phố Đ. Người đại diện theo ủy quyền có ông **Trần Thiên T** – Sinh năm 1954 – Luật sư Văn phòng luật sư Thiên T – Địa chỉ : 15 Phan Đ, quận H, thành phố Đ (Theo Giấy ủy quyền số 1246 ngày 15.4.2024), có mặt.

* Bị đơn : - **Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Anh T** – Chức danh: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Thanh T** – Sinh năm 1985, ông **Lê Bá N** – Sinh năm 1995, bà **Trần Thị N** – Sinh năm 1995 và ông **Bùi Sơn C** – Sinh năm 1996 (Theo Giấy ủy quyền số 56/UQ-PGT ngày 02/5/2024), ông **Nguyễn Minh P** – Sinh năm 1997 và bà **Nguyễn Tỳ Q** – Sinh năm 2000 (Theo

Giấy ủy quyền số 60/UQ-PGT ngày 21/4/2025) - Địa chỉ liên hệ: Số 223 đường Lê Đình L , phường H, quận H, thành phố Đ, có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Ngân hàng TMCP Đ** - Trụ sở: Số 22 đường Ngô Quyền, phường T, quận H, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật có ông **Nguyễn Đình L** – Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị .

Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh tại Đ: Lô A2.1 đường 30/4 phường H, quận H, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật có bà **Phạm Thị Thùy P** – Chức vụ : Giám đốc chi nhánh, vắng mặt.

- **Văn phòng công chứng T** – Địa chỉ : 67 H, phường T, quận T, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật có bà **Trần T** – Trưởng văn phòng công chứng T, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Thái Thị Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền có ông Trần Thiên T trình bày:*

Ngày 19/4/2018, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P (bên A) và bà Thái Thị Ngọc H (bên B) đã giao kết thỏa thuận góp vốn Dự án Khu đô thị New Danang City số: 1435/TTGV/PGT-NDC (Lô 34 Block B2.6). Theo đó bà Thái Thị Ngọc H góp vốn để làm thủ tục pháp lý và đầu tư cơ sở hạ tầng dự án tại Khu Đô thị New Danang City, Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở tại phường H, quận L, thành phố Đ. Sau khi bà H hoàn thành việc góp vốn theo Điều 3 văn bản thỏa thuận góp vốn, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P có nghĩa vụ giao cho bà Ngọc H một lô đất thuộc Dự án Mở rộng khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở gọi là Khu đô thị New Danang City.

- Thông tin thửa đất: Khu B2.6, vị trí 34, lộ giới QH 15,5m, tổng 7,7m, dài 18m có diện tích 133,4m. Giá trị lô đất là $9.700.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 133.4 \times 1.2 = 1.552.776.000\text{đ}$ (Một tỷ năm trăm năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn). Chiết khấu (2.5%): 38.819.400đ. Thành tiền sau chiết khấu: 1.513.956.600đ (Một tỷ năm trăm mười ba triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm đồng).

- Tiến độ góp vốn:

+Đợt 1 - Đặt cọc: 100.000.000đ ngày 12/04/2018

+Đợt 2: 50% - đó trừ tiền đặt cọc nói trên: 656.978.300đ, ngày 19/04/2018

+ Đợt 3: 45% cữn lại: 681.280.470đ, sau 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng góp vốn (19/4/2018).

+ Đợt 4: 5% = 75.697.830đ, sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng QSD đất.

Theo thỏa thuận, bên A là Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P sẽ tiến hành cõ thủ tục phõp lý trong 12 tháng kể từ ngày 19/4/2018, tức chậm nhất là ngày 18/4/2019, hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức công chứng. Trong 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng công chứng nói trên, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B cho bà Thái Thị Ngọc H.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà Thái Thị Ngọc H đã thanh toán được số tiền 1.438.258.770đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng), cụ thể :

- Ngày 12.4.2018 bà Hoa đã thanh toán số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) theo Phiếu thu số PT420/2018 ngày 12.4.2018, nội dung Thu tiền cọc lô 34 – B2.6 KĐT New DaNang City, L, Đ.

- Ngày 19.4.2018 bà H đã thanh toán số tiền 681.280.470đ (Sáu trăm tám mươi một triệu hai trăm tám mươi nghìn bốn trăm bảy mươi đồng) theo Phiếu thu số PT04/221 ngày 19.4.2018, nội dung Thu tiền góp vốn lô 34 Block B2-6 KĐT New DaNang City, L, Đ.

- Ngày 12.4.2018 bà Hoa đã thanh toán số tiền 656.978.300đ (Sáu trăm năm mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm đồng) theo Phiếu thu số PT643/2018 ngày 19.4.2018, nội dung Thu tiền góp vốn lô 34 - B2.6 KĐT New DaNang City, L, Đ.

Tuy nhiên, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P đã vi phạm cam kết từ ngày 19/4/2019 đến nay là 4 năm 9 tháng, trừ đi 120 ngày (4 tháng) gia hạn, thời gian vi phạm là 4 năm 5 tháng (= 53 tháng) . Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P đã tự đưa ra rất nhiều lý do để không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết. Trong khi bà H đã thanh toán hợp đồng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 Thỏa Thuận góp vốn với tổng số tiền là: Các đợt 1 + 2 + 3 là 1.438.258.770đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng). Với sự vi phạm của bên A, bà Ngọc H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, phạt vi phạm và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Điều 6 Thỏa thuận góp vốn số: 1435/TTGV/PGT-NDC (Lô 34 Block B2.6), ngày 19/4/2018, nhưng bà Ngọc H

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm nhà ở, nên bà Hoa khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thôi Thị Ngọc Hoa đối với Lô đất số 34, Block B2.6, diện tích: 7.7m x 18m = 133.4m², địa chỉ: Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở thuộc dự án Khu đô thị New Danang City, ở phường H, quận L, thành phố Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn – Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P, bà Thái Thị Ngọc H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P thực hiện đúng nội dung đó ký trong thỏa thuận hợp đồng góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC (Lô 34 Block B2.6), ngày 19/4/2018 và khẩn trương giao đất cho bà H, nếu không giao đất thì đề nghị thực hiện theo cam kết đó ký ngày 25.9.2020 giữa Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P với các đối tác góp vốn là mua lại lô đất theo giá thị trường. Ngoài ra, bà Thôi Thị Ngọc H đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P.

**** Quở trởnh tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P(Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh T , ông Lê Bá N, ông Bùi Sơn C, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Tỳ Q) trình bày:***

Ngày 19 tháng 04 năm 2018, bà Thái Thị Ngọc H và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà P (gọi tắt là “**Công ty P**”) ký kết **Hợp đồng góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC để góp vốn thực hiện các thủ tục pháp lý và đầu tư cơ sở hạ tầng dự án Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở theo quy định của pháp luật, sau khi hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ quy định tại Thỏa thuận góp vốn, bà Hoa sẽ được giao lô đất số 34, khu B2.6 của dự án.** Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà P xác nhận đó nhận tổng số tiền góp vốn của bà H là 1.438.258.770đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng).

Tại thời điểm ký kết Thỏa thuận góp vốn nói trên, Dự án đang sử dụng quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3748/QĐ-UBND ngày 11.6.2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, ngày 09.4.2020 UBND thành phố Đ đã ban hành Quyết định số 1264/QĐ-UBND. Tại Điều 1, Quyết định 1264/QĐ-UBND quy định “ Điều chỉnh bãi bỏ Quyết định số 3748/QĐ-UBND ngày 1.6.2016 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Mở rộng Khu phức hợp, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở”. Đồng thời tại Điều 3 của Quyết định 1264/QĐ-UBND cũng quy định : “ Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng liên quan đến Khu phức hợp, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở không trái với Quyết định này vẫn có hiệu lực thi hành”. Như vậy, từ ngày 09.4.2020 Quyết định số 3748/QĐ-UBND đó không còn hiệu lực mà áp

dụng các Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 trước đó liên quan đến Khu phức hợp, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở có hiệu lực là Quyết định 646/QĐ-UBND ngày 21.1.2011 và Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 14.4.2011 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

Việc thay đổi quy hoạch do bãi bỏ Quyết định 3748/QĐ-UBND đó thay đổi và hoặc hủy bỏ toàn bộ các lô đất là các đối tượng mà Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà P và các đối tác thực hiện góp vốn của Hợp đồng/Thỏa thuận góp vốn đó ký, trong đó bao gồm lô đất số 34 khu B2.6 là đối tượng mà Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà P và bà Thái Thị Ngọc H đó ký kết thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC. Như vậy, với việc thay đổi quy hoạch như trên, lô đất số 34 khu B2.6 theo quy hoạch tại Quyết định 3748/QĐ-UBND đó không còn tồn tại theo Quyết định 646/QĐ-UBND và Quyết định 2929/QĐ-UBND. Theo quy định tại khoản 5 điều 422 Bộ luật Dân Sự về Chấm dứt Hợp đồng có quy định : “ *Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây ...5.Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn...*”

Vậy, trường hợp thay đổi quy hoạch dẫn đến đối tượng của hợp đồng không còn, các bên có thể chấm dứt hợp đồng mà đây là Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018. Tuy nhiên với tinh thần đồng hành cùng các đối tác, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà P đã đưa ra các phương án để các bên tiếp tục lựa chọn đối tượng có thể hợp tác khác để tiếp tục thực hiện thỏa thuận. Mặc dù, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà P đã nhiều lần gửi văn bản, làm việc trực tiếp, song bà H vẫn không đồng ý các phương án Công ty đã đưa ra mà nhất quyết yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng thỏa thuận góp vốn đó ký kết với một đối tượng đó không còn, là yêu cầu mà Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh không thể nào thực hiện được. Với các bên không thể đạt tiếng nói chung sau một thời gian làm việc khá dài dù Công ty Phú Gia Thịnh đã đưa ra thêm các phương án làm việc bổ sung. Theo đó, ngày 03.1.2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh đã ra Thông báo số 02/PGT về việc chấm dứt Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGD/PGT-NDC ngày 19.4.2018 giữa Công ty Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa kể từ ngày 03.1.2024. Sau thời điểm Công ty thông báo chấm dứt Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC, đến ngày 09.4.2024 thì UBND quận Liên Chiểu ban hành Quyết định số 1763/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1:500 Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở (bổ sung thành phần hồ sơ). Tại điều 3 Quyết định này quy định : “ Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; Những nội dung tại Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 21.10.2011 và Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 14.4.2011 của UBND thành phố Đà Nẵng không điều chỉnh tại Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành”. Như vậy, các nội dung tại Quyết định số 646/QĐ-UBND và Quyết định 2929/QĐ-UBND vẫn có hiệu lực và cũng không có bất cứ căn cứ nào để tiếp tục thực hiện Dự án theo Quy hoạch tại Quyết định số 3748/QĐ-UBND là quyết định làm căn cứ để ký kết Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC với nguyên đơn nên Công ty Phú Gia Thịnh khẳng định thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC đã chấm dứt và không còn hiệu lực thực hiện. Ngoài ra quá trình thực hiện Thỏa thuận

góp vốn số 1435 và các Hợp đồng thỏa thuận góp vốn khác có liên quan đến việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu phức hợp, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở, ngày 24.11.2021 Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh đó bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3772/QĐ-XPVPHC của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng. Theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh bị xử phạt vi phạm hành vi huy động vốn trái phép. Như vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 8 Luật kinh doanh Bất động sản thì hành vi huy động vốn trái phép là hành vi bị cấm.

Thỏa thuận góp vốn số 1435 được các bên xác lập hoàn toàn tự nguyện và các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Tuy nhiên việc mục đích các bên xác lập Thỏa thuận góp vốn số 1435 để huy động vốn đó vi phạm điều cấm của Luật kinh doanh bất động sản trên. Theo đó, căn cứ tại điểm c khoản 1 điều 117 Bộ luật dân sự 2015 thì Thỏa thuận góp vốn của các bên đó vụ hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Như vậy, rõ ràng giao dịch dân sự ở đây là Thỏa thuận góp vốn số 1435 đó vụ hiệu nhằm mục đích làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó việc tiếp tục thực hiện Thỏa thuận góp vốn số 1435 là không có căn cứ và không phù hợp quy định của pháp luật. Nên Công ty Phú Gia Thịnh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu tuyên bố Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV-PGT-NDC ngày 19.4.2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa không còn hiệu lực thực hiện.

Tuy nhiên để hỗ trợ cho khách hàng thì Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh có đưa ra phương án trả nợ như sau : Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh đó nhận số tiền góp vốn của bà Hoa là 1.432.258.770đ, nay Công ty đồng ý trả cho bà Hoa gấp đôi số tiền trên là 2.864.517.540đ trong 03 đợt, kéo dài khoảng 30 tháng. Nếu bà Hoa đồng ý phương án này thì Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh sẽ tiến hành ngay.

Ngày 15.7.2024, Công ty Phú Gia Thịnh có đơn phản tố với nội dung :

- Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PQT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật: Theo nội dung các bên thỏa thuận, bà Hoa đồng ý góp vốn cùng Công ty Phú Gia Thịnh để Công ty thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án theo quy định của pháp luật, sau khi bà Hoa hoàn thành việc góp vốn theo quy định tại Thỏa thuận góp vốn và trên cơ sở Dự án đó đáp ứng đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng các lô đất nền thuộc Dự án, Công ty Phú Gia Thịnh và bà Hoa sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho bà Hoa 01 lô đất thuộc vị trí lô 34 khu B2.6. Thực hiện Hợp đồng, Công ty Phú Gia Thịnh đó có hoạt động triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện Dự án, bà Hoa đó thực hiện một phần nghĩa vụ góp vốn theo thỏa thuận góp vốn với tổng số tiền đó góp vốn cho Công ty Phú Gia Thịnh là 1.438.258.770đ.

Ngày 24.11.2021, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3772/QĐ-XPVPHC đối với Công ty Phỳ Gia Thịnh do hành vi vi phạm hành chính : “ Huy động vốn trái phép trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án Xây dựng kỹ thuật Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở đô thị địa điểm thực hiện dự án : đường Hoàng Văn Thái, phường Hòa Khố Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (Điểm đ khoản 4 điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27.11.2017)”. Sau khi nhận được Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3772/QĐ-XPVPHC, Công ty Phú Gia Thịnh nhận thấy việc ký kết hợp đồng thỏa thuận góp vốn này là vi phạm điều cấm của luật được quy định tại khoản 5 điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Như vậy, theo quy định tại điểm c khoản 1 điều 117 Bộ luật dân sự 2015, Thỏa thuận góp vốn đó ký kết giữa các bên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Hậu quả pháp lý của Thỏa thuận góp vốn 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại khoản 1, khoản 2 điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Thỏa thuận góp vốn đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên nên bà Hoa không có quyền yêu cầu Công ty Phú gia Thịnh tiếp tục thực hiện thỏa thuận góp vốn đó vụ hiệu theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Công ty Phỳ Gia Thịnh có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền góp vốn đó nhận từ bà Thái Thị Ngọc Hoa là 1.438.258.770đ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và giải quyết hậu quả của Giao dịch dân sự vụ hiệu: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh hoàn trả toàn bộ số tiền đó góp vốn là 1.438.258.770 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng) cho bà Thái Thị Ngọc Hoa.

Ngoài ra, Tòa án đó tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bà Thái Thị Ngọc Hoa, các bên đều thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và không có ý kiến gỡ khó.

**** Quở tranh tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam vắng mặt và có văn bản phản hồi tranh bày như sau:***

Ngày 04.5.2021, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (Pvccombank) ký Hợp đồng thế chấp công chứng số 002508, thế chấp Quyền sử dụng đất của 24 thửa đất tại quận Liên Chiểu, Đà Nẵng để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam. Tài sản bảo đảm đó được ký Hợp đồng công chứng và

đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tạm tính đến ngày 05.9.2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh cũn nợ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam số tiền 445.309.971.832đ, trong đó nợ gốc là 199.842.324.689đ và nợ lãi là 245.467.647.143đ. Hiện nay, tài sản thế chấp không khác gì so với thời điểm thế chấp.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trần Thị Thắm – đại diện là bà Trần Thị Thắm (Trưởng văn phòng) vắng mặt và cú đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và cú trích bày tại Công văn số 11/VPCC ngày 05.3.2025:***

Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Thị Thắm có chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 002508, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04.5.2021 được giao kết giữa bên thế chấp là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh, đại diện là ông Lê Anh Triệu, chức vụ Hội đồng quản trị và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam, đại diện ông Mai Xuân Thuận, chức vụ Giám đốc Khối quản lý và tổ chức tài sản.

Các bên đó xuất trình những giấy tờ liên quan đến thế chấp : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh, chứng minh nhân dân của người đại diện, 24 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....Các giấy tờ liên quan của bên nhận thế chấp gồm : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đó đăng ký mẫu dấu, quyết định thành lập và hoạt động, căn cước công dân người đại diện....

Như vậy công chứng viên của Văn phòng công chứng Trần Thị Thắm đó chứng nhận văn bản số 002508 phù hợp các trích tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liền Chiểu:***

- Về tố tụng:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đó xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 BLTTDS; Việc thụ lý, thời hạn giải quyết và việc tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng được thực hiện đảm bảo đúng trích tự, thủ tục theo quy định tại Điều 195, 196, 203 BLTTDS.

+ Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Tại phiên tòa hôm nay, Thư ký phiên tòa đó thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các nguyên tắc xét xử, đảm bảo các bên đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa được tiến hành khách quan đúng trích tự theo quy định tại Mục 3 Chương 14 BLTTDS.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đó thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án, đề nghị:

+ Xét Hợp đồng Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa thể hiện chủ trương của Công ty Phú Gia Thịnh nhằm huy động vốn, các bên thỏa thuận ngay sau khi ký kết Hợp đồng, bà Thái Thị Ngọc Hoa có nghĩa vụ nộp số tiền tương ứng 95% giá trị lô đất. Sau đó, trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành cùng chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất; trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Phú Gia Thịnh sẽ giao cho bà Hoa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Thái Thị Ngọc Hoa.

Căn cứ, Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3772/QĐ-XPHC ngày 24/11/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng và biên bản vi phạm hành chính số 09/BB-VPHC do Thanh tra Sở xây dựng lập thờ Công ty Phú Gia Thịnh đó thực hiện huy động vốn từ các cá nhân/tổ chức thông qua ký kết “Hợp đồng góp vốn” và “Thỏa thuận góp vốn” tại dự án Khu Đô thị New Danang City, Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở tại phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng khi chưa có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở xây dựng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở. Căn cứ Điều 117, 122, 123 BLDS thờ Hợp đồng được ký kết giữa các bên vụ hiệu.

Đối với việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Công ty Phú Gia Thịnh là bên phải biết rõ nhưng vẫn thực hiện chủ trương huy động vốn. Đồng thời, Hợp đồng là do phía Công ty Phú Gia Thịnh soạn thảo để mời gọi bà Thái Thị Ngọc Hoa tham gia góp vốn, các căn cứ pháp lý cũng như các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng không chi tiết, cụ thể khiến bà Thái Thị Ngọc Hoa khựng thể biết rõ. Do đó, nguyên nhân dẫn đến các Hợp đồng góp vốn được ký kết giữa Công ty Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa vụ hiệu là do lỗi của Công ty Phú Gia Thịnh. Việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng dân sự vô hiệu được thực hiện theo Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự. Theo đó, Công ty Phú Gia Thịnh phải trả cho bà Thái Thị Ngọc Hoa số tiền đó góp vốn là 1.438.258.770đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng) và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất vay vốn kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi được tính từ thời điểm bà Thái Thị Ngọc Hoa góp vốn cho Công ty Phú Gia Thịnh theo như quy định tại khoản 6.1 Điều 6 Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018

được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa.

Do đó, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Phỳ Gia Thịnh, tuyền Hợp đồng Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa vô hiệu và Công ty Phỳ Gia Thịnh hoàn trả cho ụng bà Thỏi Thị Ngọc Hoa số tiền là 1.438.258.770đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Thỏi Thị Ngọc Hoa như trên.

+ Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Thỏi Thị Ngọc Hoa.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đó được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn vô hiệu; giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu giữa nguyên đơn là bà Thỏi Thị Ngọc Hoa và bị đơn có yêu cầu phản tố là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liền Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, cung khai chứng cứ và hứa giải: Tòa án nhân dân quận Liền Chiểu đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, cung khai chứng cứ và hứa giải theo quy định tại các Điều 208, 209, 210 và 211 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và Văn phòng cung chứng Trần Thị Thắm vắng mặt nhưng thể hiện ý kiến xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và Văn phòng cung chứng Trần Thị Thắm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Thỏi Thị Ngọc Hoa đối với bị đơn về việc yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh thực hiện cõ thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thỏi Thị Ngọc Hoa đối với Lô đất số 34, Block B2.6, diện tích: $7.7m \times 18m = 133.4m^2$, địa

chỉ: Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở thuộc dự án Khu đô thị New Danang City, ở phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, HĐXX xét thấy:

Về Hợp đồng ký kết giữa Công ty Phú Gia Thịnh và bà Thỏi Thị Ngọc Hoa, xét thấy: Theo như Phiếu thu số PT420/2018 ngày 12.4.2018, nội dung Thu tiền cọc lô 34 – B2.6 KĐT New DaNang City, Liên Chiểu, Đà Nẵng bà Hoa đó thanh toán số tiền **100.000.000đ** (Một trăm triệu đồng); Phiếu thu số PT04/221 ngày 19.4.2018, nội dung Thu tiền góp vốn lô 34 Block B2-6 KĐT New DaNang City, Liên Chiểu, Đà Nẵng bà Hoa đó thanh toán số tiền **681.280.470đ** (Sáu trăm tám mươi một triệu hai trăm tám mươi nghìn bốn trăm bảy mươi đồng) và Phiếu thu số PT643/2018 ngày 19.4.2018, nội dung Thu tiền góp vốn lô 34 - B2.6 KĐT New DaNang City, Liên Chiểu, Đà Nẵng bà Hoa đó thanh toán số tiền **656.978.300đ** (Sáu trăm năm mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm đồng). Tổng cộng là 1.438.258.770đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng). Sau đó, giữa Công ty Phú Gia Thịnh và bà Thỏi Thị Ngọc Hoa ký kết Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018. Theo Điều 1 Hợp đồng, bà Thỏi Thị Ngọc Hoa đồng ý cùng góp vốn với Công ty Phú Gia Thịnh để Công ty Phú Gia Thịnh thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật, sau khi bà Thỏi Thị Ngọc Hoa hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ quy định tại Điều 3 Hợp đồng thì Công ty Phú Gia Thịnh sẽ giao cho bà Hoa 01 lô đất Khu B2.6, vị trí 34, lộ giới QH 15,5m, tổng 7,7m, dài 18m có diện tích 133,4m tại Khu Đô thị New Danang City, Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở tại phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo Điều 2 Hợp đồng xác định giá trị góp vốn của lô đất là 1.552.776.000 đồng. Điều 3 Hợp đồng xác định tổng số tiền bà Hoa phải góp vốn cho Công ty Phú Gia Thịnh khi ký thỏa thuận góp vốn là 1.513.956.600đ (tương đương 95% giá trị theo Hợp đồng, đó bao gồm tiền đặt cọc). Như vậy, bà Thỏi Thị Ngọc Hoa đó thực hiện góp vốn đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng.

Về tính pháp lý của dự án Khu Đô thị New Danang City, Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở tại phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng: Xét thấy, dự án đó được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 21.01.2011 của UBND thành phố Đà Nẵng. Ngày 15/3/2006, dự án được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 407905, thửa số 1, tờ bản đồ số 226, diện tích đất 58.722 m², mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất kinh doanh; thời hạn sử dụng lâu dài. Tại Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 21.1.2011 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1:500 Khu phức hợp dịch vụ thương

mai, chung cư và đất ở; Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 14.4.2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân khu A2-1, A3 – 1, B2 – 14 và X1 thuộc Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở; Quyết định số 3748/QĐ-UBND ngày 11.6.2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 Mở rộng Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở; Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 09.4.2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc quyết định điều chỉnh bãi bỏ Quyết định số 3748/QĐ-UBND ngày 11.6.2016 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 Mở rộng Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở. Theo văn bản xác minh tại Sở xây dựng thể hiện : “ *Dự án Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở đô thị, tên thương mại là Khu đô thị New DaNang City của tại phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh cho đến nay Ủy ban nhân dân thành phố chưa ban hành Quyết định để quy định về các khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đó đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở. Do đó Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh vẫn chưa đủ điều kiện được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân xây dựng nhà ở tức là chưa đủ điều kiện được phân lô bán nền theo quy định*”.

Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3772/QĐ-XPVPHC ngày 24.11.2021 của UBND thành phố Đà Nẵng ra về việc xử phạt hành chính đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh với hành vi huy động vốn không đúng quy định, cụ thể: “*Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh đó thực hiện huy động vốn từ các cá nhân/tổ chức thông qua ký kết “Hợp đồng góp vốn đầu tư đất nền ” và “Thỏa thuận góp vốn” tại dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở đô thị - Tên thương mại : Khu đô thị New Da Nang City không đúng theo quy định của Luật nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản*”.

Tại văn bản số 7479/CTDAN-HKDCN ngày 12.4.2024 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng thể hiện : Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh nhận chuyển nhượng một phần dự án từ Công ty cổ phần dây cáp điện Tân Cường Thành theo Quyết định số 426/QĐ-UBND ngày 24.1.2019 của UBND thành phố Đà Nẵng, quy mô của phần dự án chuyển nhượng là 87.936m² bao gồm khu đất 29.214m² và khu đất 58.722m² (01 thửa đất Công ty Tân Cường Thành thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam). Cục thuế thành phố Đà Nẵng đó ban hành Thụng báo số 2297/TB-CT ngày 17.12.2020 và Thụng báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2298/TB-CT ngày 17/12/2020 số tiền 500.000.000 đồng đối với khu đất 58.722m² thửa đất số 1, tờ bản đồ số 226. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh đó nộp 02 khoản tiền này vào ngân sách nhà nước trong tháng 3/2021. Theo phụ lục 3 Kết luận 2852/KL-TTCTP thời Dự án Khu phức hợp dịch vụ thương mại,

chung cư và đất ở đường Hoàng Văn Thái của Công ty cổ phần dây cáp điện Tân Cường Thành thuộc danh sách các dự án, khu đất chậm nộp tiền sử dụng đất trái quy định. Tính đến ngày 03.9.2024, số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cũ phải nộp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 226 là 117.884.295đ, hạn nộp là 31.10.2024.

Đồng thời, tại thời điểm các bên ký kết Thỏa thuận góp vốn thờ dự án Khu Đô thị New Danang City, Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở tại phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng vẫn chưa đủ điều kiện được thực hiện việc chuyển nhượng phân lô bán nền cho người dân, thỏa thuận trên của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh với khách hàng là đó vi phạm nguyên tắc kinh doanh bất động sản quy định tại điều 4 Luật kinh doanh bất động sản “2. *Bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này*” và Điều 8 về các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản “ 1. *Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này...*”

Từ những phần trích nêu trên cho thấy tại thời điểm ký kết, Hợp đồng Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa đó vi phạm khoản 2 Điều 168, Điều 188, Điều 194 Luật đất đai, khoản 5 Điều 8, Điều 31 và Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng theo quy định tại Điều 117, Điều 501 Bộ luật Dân sự nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 08/2021/HĐBĐ/PVBK.TCTTS ngày 04/5/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh, HĐXX xét thấy: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 226 đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất, đáp ứng điều kiện tham gia giao dịch quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai. Việc thế chấp đó được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký theo như quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Ngọc Hoa về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa là không có căn cứ.

Yêu cầu phản tố của Công ty Phú Gia Thịnh về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết

giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa là có căn cứ.

[2.2] Giải quyết hậu quả Hợp đồng dân sự vô hiệu:

Hợp đồng góp vốn dự án Khu Đô thị New Danang City, Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở tại phường Hũu Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gỡ đó nhận. Theo đó, buộc Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh phải trả lại cho bà Thái Thị Ngọc Hoa số tiền đó nhận là 1.438.258.770đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng).

Về xác định thiệt hại, lỗi do Hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại:

Về xác định lỗi do Hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại:

Từ thời điểm ký kết Hợp đồng thờ Dự án Khu Đô thị New Danang City, Khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở tại phường Hũu Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho đến thời điểm hiện nay vẫn chưa đủ điều kiện được bán và chưa được ban hành thông báo nhà ở thương mại đủ điều kiện được huy động vốn thụng qua hỡnh thức gúp vốn, hợp tỏc đầu tư, hợp tỏc kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đỡnh, cỏ nhõn. Tuy nhiờn, tại Điều 3.2 và Điều 3.3 Hợp đồng Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa thỏa thuận “..trong 12 thõng kẻ từ ngày ký thỏa thuận gúp vốn thờ hai bên sẽ tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất”, “Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, bên A sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B”. Căn cứ vào thỏa thuận tại Hợp đồng thờ đến ngày 19/4/2019, Công ty Phú Gia Thịnh phải tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và đến ngày 19/6/2019 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Thái Thị Ngọc Hoa. Như vậy, Công ty Phú Gia Thịnh biết rừ tởnh phỏp lý của dự ỏn nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong Hợp đồng. Đồng thời, bà Thái Thị Ngọc Hoa không có đủ điều kiện và khả năng để tởm hiểu tởnh phỏp lý của dự ỏn, hoàn toàn tin tưởng vào các thông tin do Công ty Phú Gia Thịnh đưa ra. Hậu quả là Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa là vụ hiệu. Việc Công ty Phú Gia Thịnh cho rằng nguyên đơn đó hiểu rừ tởnh phỏp lý của Dự ỏn, hiện trạng phỏp lý thực tế của Dự ỏn tại thời điểm xác lập thỏa thuận góp vốn nhưng vẫn thỏa thuận và thực hiện các nội dung cam kết trong thỏa thuận góp vốn là do có lỗi của nguyên đơn là hoàn toàn không có cơ sở. Do đó, Công ty Phú Gia Thịnh

phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Thôi Thị Ngọc Hoa theo như quy định tại Khoản 4 Điều 131 về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vụ hiệu “ 4. *Bờn cú lỗi gờy thiệt hại thờ phải bồi thường* ” và Điều 407 Bộ luật Dân sự.

Về xác định thiệt hại:

Theo thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 Thỏa thuận góp vốn số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh và bà Thôi Thị Ngọc Hoa các bên đó thỏa thuận “Trong trường hợp bên A quá hạn về thời gian cung chứng cho bên B thờ bên A được tiếp tục gia hạn thực hiện thỏa thuận này nhưng không quá 120 ngày kể từ ngày đến hạn theo khoản 3.2 Điều 3 thỏa thuận này. Sau thời gian 120 ngày gia hạn nếu bên A vẫn chưa thực hiện việc công chứng thờ bên B được quyền đơn phương chấm dứt theo khoản 7.2 Điều 7 hợp đồng này. Khi Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp này, bên A cú trách nhiệm trả lại cho bên B số tiền đó nhận và trả lãi cho bên B tròn số tiền gúp vốn đó nhận theo lãi suất 6,5%/năm tính từ thời điểm bên A quá hạn công chứng”. Tuy nhiên xét thấy, giao dịch thỏa thuận vô hiệu, bị đơn đó hoàn tất khoản gúp 95% giỏ trị tài sản cho nguyên đơn, đó gúp vốn tại thời điểm trước khi ký kết thỏa thuận góp vốn vào ngày 12.4.2018. Đồng thời tại Thông báo số 12/TB-PGT ngày 14.1.2022, Công ty Phú Gia Thịnh đó gửi cho bà Thôi Thị Ngọc Hoa, trong đó có nêu rừ về tõnh hõnh thực hiện dự ỏn, khú khăn vướng mắc và đề xuất phương án giải quyết: “...*Các bên sẽ chấm dứt Thỏa thuận góp vốn đó ký, theo đó Công ty Phú Gia Thịnh sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đó nhận, đồng thời tự nguyện chia sẻ bằng việc sẽ trả thêm cho ông bà một khoản tiền theo lãi suất 5%, tónh kể từ thời điểm nhận góp vốn...*”. Như vậy, để đảm bảo quyền lợi chính đáng của khách hàng tham gia góp vốn nhưng không thực hiện được theo thỏa thuận góp vốn đó cam kết. Theo thụng bỏo, Cụng ty Phỳ Gia Thịnh đó xỏc nhận khoản bồi thường sẽ trả thêm tính từ thời điểm nhận góp vốn cho đến khi các bên thanh lý chấm dứt thỏa thuận góp vốn. Vỡ vậy, HĐXX cần thiết xác định mức lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi được tính từ thời điểm bà Thôi Thị Ngọc Hoa gúp vốn cụng với Cụng ty Phỳ Gia Thịnh là phù hợp quy định và ý chớ của cớc bờn.

HĐXX xét thấy, vào ngày 12/4/2018, bà Thôi Thị Ngọc Hoa đó gúp vốn cho Cụng ty Phỳ Gia Thịnh số tiền 100.000.000đ và ngày 19/4/2018 bà Thôi Thị Ngọc Hoa gúp vốn cho Cụng ty Phỳ Gia Thịnh số tiền 656.978.300 đồng và số tiền 681.280.470đ, tổng cộng là 1.438.258.770 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng). Do đó từ ngày 12/4/2018 Cụng ty Phỳ Gia Thịnh phải cú nghĩa vụ trả lãi cho bà Thôi Thị Ngọc Hoa là phự hợp. Cụng ty Phỳ Gia Thịnh vi phạm nghĩa vụ với bà Hoa tròn 12 thõng nờn lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn. Theo Cụng văn số 423/CV/CNBĐN-TH ngày 07/8/2024 và số 254/CV/CNBĐN-TH ngày 16/5/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đà Nẵng

thờ lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung và dài hạn từ năm 2018 - năm 2022 là 11%/năm; từ năm 2023 – năm 2025 là 14%/năm.

Do đó, số tiền Công ty Phú Gia Thịnh có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại từ ngày 12/4/2018 đến ngày 19/5/2025 được xác định như sau:

- Từ ngày 12/4/2018 đến ngày 18/4/2018 là 07 ngày: $100.000.000 \text{ đồng} \times 11\%/\text{năm} / 365 \text{ ngày} \times 07 \text{ ngày} = \mathbf{210.959 \text{ đồng}}$.

- Từ ngày 19/4/2018 đến ngày 31/12/2018 (là 257 ngày): $1.438.258.770đ \times 11\%/\text{năm} / 365 \text{ ngày} \times 257 \text{ ngày} = \mathbf{111.396.097 \text{ đồng}}$.

- Từ năm 2019 – Năm 2022: $1.438.258.770\text{đồng} \times 11\%/\text{năm} = 158.208.465 \text{ đồng} \times 04 \text{ năm} = \mathbf{632.833.859đ}$.

- Năm 2023 - 2024: $1.438.258.770 \text{ đồng} \times 14\%/\text{năm} = 201.356.229 \text{ đồng} \times 02 \text{ năm} = \mathbf{402.712.456đ}$.

- Năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 19/5/2025 là 139 ngày): $1.438.258.770\text{đồng} \times 14\%/\text{năm} / 365 \text{ ngày} \times 139 \text{ ngày} = \mathbf{76.680.865 \text{ đồng}}$.

Tổng số tiền lãi Công ty Phú Gia Thịnh phải có nghĩa vụ bồi thường từ năm 2017 đến năm 2025 là **1.223.834.236 đồng** (Một tỷ hai trăm hai mươi ba triệu tám trăm ba mươi tư nghìn hai trăm ba mươi sáu đồng).

Như vậy, tổng số tiền công ty Phú Gia Thịnh có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Thôi Thị Ngọc Hoa là **1.438.258.770 đồng** (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng) và bồi thường thiệt hại là **1.223.834.236 đồng** (Một tỷ hai trăm hai mươi ba triệu tám trăm ba mươi tư nghìn hai trăm ba mươi sáu đồng). Tổng cộng là **2.662.093.006 đồng** (Hai tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn không trăm lẻ sáu đồng). Số tiền hoàn trả và bồi thường thiệt hại này cũng phù hợp với đề xuất của Công ty Phú Gia Thịnh đề nghị hoàn lại cho bà Thôi Thị Ngọc Hoa nếu chấm dứt Hợp đồng trong quá trình giải quyết vụ án.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Lìền Chiểu tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn là bà Thôi Thị Ngọc Hoa phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Nguyên đơn bà Thôi Thị Ngọc Hoa phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố về việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu của bị đơn là Công ty Phú Gia Thịnh được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Công ty Phú Gia Thịnh phải chịu án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (có nghĩa vụ thanh toán cho bà Thôi Thị Ngọc Hoa số tiền **2.662.093.006 đồng**) là 85.241.860 đồng (Tám mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi một nghìn tám trăm sáu mươi đồng).

[5] Chi phí xem xét tại chỗ:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) bà Thỏi Thị Ngọc Hoa chịu (Đó nộp và đó chi xong).

Vỡ cốc lễ tròn;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 122, Điều 123; Điều 131; Điều 407; Điều 500; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 4 Điều 12; Khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 8, Điều 29, Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng ôn phí, lệ phí Tòa ôn.

I. Khụng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thỏi Thị Ngọc Hoa về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn”:

II. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu”:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng góp vốn Dự án Mở rộng khu phức hợp dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở gọi là Khu đô thị New Danang City số 1435/TTGV/PGT-NDC ngày 19.4.2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bà Thái Thị Ngọc Hoa.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh phải hoàn trả cho bà Thỏi Thị Ngọc Hoa số tiền **1.438.258.770** đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi đồng) và bồi thường thiệt hại là **1.223.834.236** đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi ba triệu tám trăm ba mươi tư nghìn hai trăm ba mươi sáu đồng). Tổng cộng là **2.662.093.006** đồng (Hai tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn khụng trăm lẻ sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành ôn xong tất cả các khoản tiền, hàng thông bôn phải thi hành ôn cũn phải chịu khoản tiền lói của số tiền cũn phải thi hành ôn theo mức lói suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Bà Thỏi Thị Ngọc Hoa phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn không được Tũa ôn chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm

ngàn đồng) đó nộp theo biên lai thu số 0000474 ngày 28/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh phải chịu án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (có nghĩa vụ thanh toán cho bà Thôi Thị Ngọc Hoa số tiền 2.662.093.006 đồng) là 85.241.860 đồng (Tám mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi một nghìn tám trăm sáu mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đó nộp theo biên lai thu số 0000894 ngày 23/07/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh cũn phải tiếp tục nộp số tiền 84.941.860 đồng (Tám mươi tư triệu chín trăm bốn mươi một nghìn tám trăm sáu mươi đồng).

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) bà Thôi Thị Ngọc Hoa chịu (Đó nộp và đó chi xong).

V. Quyền không cảo: Nguyên đơn, bị đơn cú mặt tại phiên tòa cú quyền không cảo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên ỏn sơ thẩm; riêng những người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thờ người được thi hành án, người phải thi hành án cú 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 06, 07, 07a và 09 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 :

- Những người tham gia tố tụng.
- Viện KSND quận Liờn Chiểu.
- Chi cục Thi hành ỏn đồn sự quận Liờn Chiểu
- Lưu hồ sơ.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Ánh Nguyệt