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: 220/2024/DS-PT
Ngày: 31/12/2024
V/v *"Tranh chấp yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"*

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 Hoài Sơn**

Các thẩm phán: Bà **Đỗ Thị Thuý Năng**

Bà **Trần Thị Thanh Mai**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kiều Hạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Hưng** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2024/TLPT-DS ngày 11/10/2024, về "*Tranh chấp yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự số 72/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2024/QĐPT-DS ngày 26/11/2024; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 302/2024/QĐPT-DS ngày 05/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đặng Đình D** - sinh năm: 1974; Địa chỉ: Số 160 đường số 1, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

+ *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Công T** - sinh năm: 1995, bà **Trần Thị D** - sinh năm: 1989, bà **Nguyễn Thị Lan A** - sinh năm: 1997 và bà **Nguyễn Thị Hải N** - sinh năm: 1996; Cùng địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Thư Dung P, số 87 đường N, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 01978, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2022), bà Nhi có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông **Lê Văn C**, bà **Trần Thị H** và bà **Phạm Thị T** - Luật sư của Công ty Luật hợp danh F thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Thư Dung P, số 87 đường N, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, bà Thảo có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P**; Địa chỉ: Số 223 đường L, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Anh T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

+ *Đại diện theo ủy quyền bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị Thanh T** - sinh năm: 1985; bà **Nguyễn Tú Q** - sinh năm: 1995; bà **Trần Thị Lâm N** - sinh năm: 1995 và ông **Bùi Sơn Ca** - sinh năm: 1996; Cùng địa chỉ: Số 223 đường L, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 225/UQ-PGT ngày 18/11/2024). Có mặt.

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

- **Ngân hàng TMCP Đ**; Trụ sở: Số 22 đường Nn, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh tại Đà Nẵng: Lô A2.1 đường 3 phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đình L** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Kim X** - Chức vụ: Giám đốc QLKH Miền Trung, ông **Hoàng Thế Q**, bà **Huỳnh Thị Trung P**, ông **Nguyễn Văn L** - Địa chỉ liên hệ: Số 02 đường 3, phường Hoà Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy uỷ quyền số 3585/UQ-PVB ngày 01/2/2024 của Ngân hàng TMCP Đ), vắng mặt.

- **Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S**; Địa chỉ: Số 106 đường 2, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Hải S** - Trưởng văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Đặng Đình D** và bị đơn **Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Đặng Đình D và người đại diện theo ủy quyền có ông Nguyễn Công T, bà Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Lan A và bà Nguyễn Thị Hải N trình bày:*

Ngày 06/5/2017, ông Đặng Đình D và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P *(viết tắt là Công ty P)* ký kết Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC để mua lô đất vị trí lô 17, thuộc khu A2 tại Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng tại Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Thực hiện thoả thuận, ông D đã thanh toán được số tiền 652.212.000 đồng theo Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/5/2017, tương đương với 50% giá trị chuyển nhượng lô đất cho Công ty P. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng, Công ty P vẫn chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D trong khi ông D đã đóng tiền theo đúng lộ trình đã cam kết.

Tại Điều 3.2 và Điều 3.3 Hợp đồng thỏa thuận *"Trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng", "Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, bên A sẽ giao cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B"*. Như vậy, chậm nhất đến ngày 06/10/2017, Công ty P đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 06/11/2017, ông D đã được Công ty P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất đứng tên của ông D. Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp đồng góp vốn đến nay, Công ty P vẫn chưa hoàn thiện pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho ông D và các khách hàng mua đất khác tại dự án trong khi ông D đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền theo đúng tiến độ quy định tại hợp đồng. Do vậy, trước hết cần khẳng định Công ty P là bên đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, không tuân thủ các cam kết đã được hai bên thống nhất và chính sự vi phạm này của Công ty P là nguyên nhân khiến cho Dự án bị ảnh hưởng bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Chính sách pháp luật mới tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP là sự thay đổi hoàn cảnh cơ bản và Công ty P có nghĩa vụ sửa đổi Hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích của các bên. So với quy định trước đây tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì Nghị định số 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 đã bổ sung thêm trường hợp chủ đầu tư không được phép phân lô bán nền tại các phường của đô thị loại I trực thuộc Trung ương. Dự án KDC Thanh Hoàng thuộc trường hợp này nên không được phân lô bán nền như Hợp đồng ông D đã ký kết và Công ty P. Tuy nhiên việc Công ty P lợi dụng sự thay đổi này yêu cầu chấm dứt hợp đồng với ông D hoặc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở, bởi:

Thứ nhất, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP mới có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 trong đó tại khoản 4 Điều 4 Nghị định này cũng có điều khoản chuyển tiếp quy định rằng nếu các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại các phường của đô thị loại I trực thuộc trung ương đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản theo quy định của pháp luật cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện. Theo đó, Dự án KDC Thanh Hoàng vẫn sẽ được

phân lô bán nền khi đã được UBND thành phố Đà Nẵng có văn bản cho phép được phân lô bán nền trước ngày 08/02/2021. Do đó, nếu Công ty P tuân thủ đúng hợp đồng, đã hoàn thiện các hồ sơ pháp lý Dự án để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dũng, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D theo đúng thời hạn đã thỏa thuận thì các bên đã không phải bị ảnh hưởng bởi Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

Thứ hai, theo khoản 2 Điều 420 Bộ luật dân sự 2015 có quy định: *"Trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản, bên có lợi bị ảnh hưởng có quyền yêu cầu bên kia đàm phán lại Hợp đồng trong một thời hạn hợp lý"*.

Sau khi Nghị định số 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, ông D cũng đã chấp nhận việc sẽ xây dựng nhà trên đất nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, Công ty P đã thiếu thiện chí, đưa ra nhiều phương án bất lợi cho ông D, cụ thể:

Phương án 1: Tiếp tục thực hiện Hợp đồng

Nếu ông Đặng Đình D lựa chọn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Hợp đồng góp vốn sẽ được thanh lý, các bên sẽ ký kết Hợp đồng đặt mua, khi đó ông Dũng sẽ phải thanh toán bổ sung với giá chuyển nhượng được xác định là: Giá trị quyền sử dụng đất được nhân đôi + chi phí xây dựng nhà.

Phương án này bất cân bằng quyền lợi giữa hai bên, bởi lẽ giá trị quyền sử dụng đất đã được các bên hợp đồng cố định trong hợp đồng đã ký; nay Công ty P nâng giá đất lên gấp đôi và buộc ông D phải đóng bổ sung phần giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là không đúng thỏa thuận.

Tiếp đó, Công ty P lấy lý do theo Nghị định số 148/2020/NĐ-CP để nâng giá đất là không phù hợp, bởi quy định mới tại Nghị định này không làm ảnh hưởng đến giá đất. Ông D đã chấp nhận việc xây dựng nhà trên đất, chi phí xây dựng ông D sẽ chịu trách nhiệm thanh toán theo mức giá do đơn vị có chuyên môn thẩm định. Do vậy, việc nâng giá đất là hoàn toàn vô lý.

Phương án 2: Chấm dứt Hợp đồng

Nếu ông D chấm dứt hợp đồng thì Công ty P sẽ hoàn trả lại tiền cho ông D. Việc hoàn trả được thực hiện thành nhiều đợt trong thời gian dài.

Phương án này cũng không đảm bảo quyền lợi của những người mua đất bởi giá trị quyền sử dụng đất đã tăng nhiều lần so với thời điểm ký kết hợp đồng. Nếu thực hiện theo phương án 2 thì Công ty P sẽ được hưởng lợi lớn từ khoản tiền chênh lệnh giá trị quyền sử dụng đất giữa thời điểm ký kết Hợp đồng góp vốn với thời điểm bây giờ. Trong khi đó, khách hàng như ông D sẽ chịu nhiều thiệt thòi, thiệt hại như: Tiền đã đầu tư vào dự án lâu nay nhưng không mang lại lợi ích gì mà còn sụt giảm giá trị do đồng tiền bị trượt giá; thiệt hại về tiền lãi; mất cơ hội đầu tư, đặc biệt là cơ hội được sử dụng đất. Mặt khác, Công ty P hoàn trả tiền thành nhiều lần là quá nhiều rủi ro cho ông D.

Như vậy, cả hai phương án mà Công ty P đưa ra đều bất cân đối không bảo đảm quyền lợi cho ông D.

Thứ ba, ông D có quyền yêu cầu Tòa án sửa đổi hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên theo quy định tại khoản 3 Điều 420 Bộ Luật dân sự 2015.

Ngoài ra, theo Công văn số 9819/SXD-TTS ngày 22/12/2022 của Sở Xây dựng gửi UBND thành phố Đà Nẵng về việc xử lý các vướng mắc bất cập tại dự án Khu dân cư Thanh Hoàng, ông D được biết hiện nay Công ty P chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên từ tháng 01/2022 đến tháng 03/2022, Công ty P đã tự ý tổ chức xây dựng bất chấp những công văn yêu cầu ngừng thi công của Sở Xây dựng và UBND quận Liên Chiểu.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ việc, ông D được biết Công ty P đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày17/5/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, số công chứng 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Công ty P đã thế chấp toàn bộ diện tích đất 17.598 m^2, thửa số 38, tờ bản đồ số 20, Lô B-1, khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090, số vào sổ cấp GCN: CT50231 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/9/2018. Trong diện tích đất Công ty P thế chấp Ngân hàng có diện tích đất mà Công ty P đã bán cho ông D theo Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/5/2017.

Việc Công ty P đã nhận tiền mua bán đất của những người mua đất như ông D, có người thanh toán đến 90% giá trị quyền sử dụng đất, thế nhưng vẫn đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp ngân hàng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng của ông D.

Đồng thời Ngân hàng Đ cũng vi phạm nghiêm trọng trong quá trình xét duyệt khoản vay của Công ty P khi không kiểm tra, xét duyệt khoản vay kỹ lưỡng. Việc ký kết hợp đồng và bàn giao đất của Công ty P diễn ra công khai, rầm rộ, tranh chấp giữa những người mua đất và Công ty P diễn ra thường xuyên, báo chí, truyền thông đăng tin, thế nhưng việc Ngân hàng này vẫn tiến hành cho vay là một điều bất thường và vi phạm pháp luật.

Do Công ty P vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận đã ký kết nên ông D đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu:

1. Buộc Công ty P tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/05/2017 theo hướng:

a. Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/05/2017 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

- Buộc Công ty P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tại lô đất số 17 - Khu A2 Dự án Khu Dân cư Thanh Hoàng tại Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho ông D theo quy định của pháp luật.

- Xác định giá trị chuyển nhượng nhà và đất tại lô đất số 17 - Khu A2 Dự án Khu Dân cư Thanh Hoàng tại Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng:

+ Giá trị quyền sử dụng đất của mỗi lô đất được giữ nguyên theo giá Hợp đồng góp vốn đã ký là: 1.304.424.000 đồng;

+ Giá trị nhà ở: Giá trị nhà được xác định trên cơ sở giá trị thị trường và dựa trên kết quả thẩm định của Toà án.

b. Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/05/2017 đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty P và ông D tiếp tục thực hiện.

2. Kính đề nghị Tòa án tuyên ông D được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liểu Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục nhận nhà đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất số 17 - Khu A2 Dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Hợp đồng góp vốn 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/05/2017 và chi phí xây dựng nhà trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông D có yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Buộc Công ty P tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/05/2017 theo hướng:

a. Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/05/2017 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

- Buộc Công ty P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 17 - Khu A2 Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng.

- Tuyên ông D được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 17 - Khu A2 Dự án khu dân cư Thanh Hoàng tại Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Buộc Công ty P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 17 - Khu A2 Dự án khu dân cư Thanh Hoàng tại Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật với giá trị quyền sử dụng đất giữ nguyên trong Hợp đồng góp vốn đã ký kết.

- Buộc Công ty P liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liểu Chiểu và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại lô đất số 17 - Khu A2 Dự án khu dân cư Thanh Hoàng.

b. Các điều khoản khác không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 đã ký kết với ông D đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty P và ông D tiếp tục thực hiện.

2. Tuyên cho ông D được quyền liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liểu Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất và chi phí xây dựng nhà trên đất theo quy định pháp luật.

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, số công chứng 7316,quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan diện tích đất tại Dự án KDC Thanh Hoàng – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B - 1 Khu TĐC vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng để đảm bảo quyền lợi cho ông D.

Ngoài ra, ông D đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty P.

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

Ngày 06/5/2017, Công ty P và ông Đặng Đình D đã thỏa thuận và ký kết thỏa thuận góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn để mua lô đất vị trí lô 17 - khu A2 tại Dự án Khu Dân cư Thanh Hoàng tại Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Thực hiện thỏa thuận, Công ty P đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông D đã thực hiện trách nhiệm góp vốn với số tiền tổng cộng 652.212.000 VNĐ theo Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/5/2017.

Tuy nhiên, xuất phát bởi các lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý Dự án. Bao gồm:

- Sự thay đổi quy hoạch và các yêu cầu rà soát, yêu cầu điều chỉnh từ các cơ quan có thẩm quyền;

- Các trở ngại khách quan từ tình hình dịch bệnh (covid-19) kể từ đầu năm 2020 cho tới nay.

- Tiếp đó, kể từ ngày 08/02/2021, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, trong đó tại khoản 17 Điều 1 quy định như sau:*"Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương..."*. Vì Dự án mà các bên cùng hợp tác góp vốn nằm trong địa bàn phường (phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng) của đô thị loại I trực thuộc Trung ương (thành phố Đà Nẵng), dẫn đến không còn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, đây là hoàn cảnh thay đổi cơ bản xảy ra một cách khách quan khiến Công ty P đến nay không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo nội dung, mục đích ban đầu. Trước hoàn cảnh thay đổi cơ bản như nêu trên, Công ty P đã thông báo đến ông D, đồng thời đã nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại Hợp đồng. Công ty P đã đưa ra 02 phương án đề xuất điều chỉnh Hợp đồng với mong muốn các bên tiếp tục hợp tác trên cơ sở hài hòa lợi ích, phù hợp các quy định của pháp luật hoặc thanh lý chấm dứt thực hiện Hợp đồng trên tinh thần nỗ lực tối đa chia sẻ để ông D lựa chọn. Tuy nhiên, sau rất nhiều nỗ lực đến nay giữa Công ty P và ông D vẫn không thể tự thỏa thuận giải quyết được.

Tuy nhiên, sau khi khởi kiện tại Tòa án, ngày 20/5/2022, UBND thành phố Đà Nẵng ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XLHC đối với Công ty P do hành vi vi phạm hành chính về việc huy động vốn không đúng quy định trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (điểm d khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022). Sau khi nhận được Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XLHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng, Công ty P nhận thấy việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty P và ông D đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 8, các Điều 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 19 Nghị định Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Do đó, ngày 17/5/2023, Công ty P có đơn phản tố, đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại các Điều 117, 122, 123, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, các quy định của pháp luật có liên quan và Quyết định số 1369/QĐ-XLHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng tuyên bố Hợp đồng góp vốn 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Về lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì ông D cũng có một phần lỗi vì đã được Công ty P thông tin cũng như cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án, hiểu rõ hiện trạng pháp lý của dự

án, hiểu rõ Công ty P chưa đủ điều kiện pháp lý để nhận góp vốn để thực hiện dự án. Do đó, Công ty P đề nghị xem xét mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D thì Công ty P có ý kiến như sau: Do hợp đồng góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc ông D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đồng thời việc ông D yêu cầu Công ty P tháo dỡ công trình xây dựng trên đất cũng không có cơ sở bởi các hạng mục xây dựng trên Dự án thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo như quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020. Đối với việc ông D yêu cầu được liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không phù hợp với quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ vì đây là nghĩa vụ của chủ đầu tư; thủ tục cho phép cá nhân, tổ chức khác tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền là không có quy định và không có căn cứ để thực hiện. Đối với việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 là không có căn cứ vì thời điểm thế chấp Công ty P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và vẫn còn thời hạn sử dụng đất, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và phù hợp với khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

Ngoài ra, vì giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được nên tất cả các phương án mà Công ty nhà P đưa ra trước đây đều hủy bỏ. Công ty P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì hợp đồng trái với các quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Công ty P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật theo hướng đề nghị tuyên bố vô hiệu Hợp đồng góp vốn số 461/HĐGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty P trả lại số tiền đã góp vốn là 652.212.000 đồng.

Đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ vắng mặt và có văn bản phản hồi trình bày như sau:*

Nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ mục đích kinh doanh và đầu tư, Công ty P đã thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam *(sau đây gọi là Pv)* theo các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên và hiện đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Để đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, Công ty P đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho PV; trong đó, bao gồm tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đất số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.598 m^2 tại địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/09/2018 cho Công ty P) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi thế chấp tài sản tại PV, Công ty P tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, PV chỉ quản lý hồ sơ gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090. Trường hợp Công ty P tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính thì Ngân hàng sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định.

Tạm tính đến ngày 07/6/2024, tổng nghĩa vụ trả nợ của Công ty P tại Pv là 431.428.821.716 đồng, gồm nợ gốc 199.842.324.689 đồng và nợ lãi 231.586.497.027 đồng. Trường hợp Công ty P tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, PV sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S - đại diện là bà Nguyễn Thị Hải S (Trưởng văn phòng) vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng tại Công văn số 144/VPCCNHS ngày 06/5/2024 trình bày:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan dến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S không nhận được bất kỳ văn bản tranh chấp, phong tỏa tài sản nào; hồ sơ công chứng đầy đủ thủ tục theo quy định; các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự theo quy định, tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị đe dọa, lừa dối; không bị ép buộc. Ông Lê Anh T, người đại diện theo pháp luật của Công ty P tự nguyện yêu cầu công chứng và ghi rõ trong hợp đồng "Tôi đã đọc và đồng ý". Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 72/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định*:

Căn cứ vào: - các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 131, 407, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12;

khoản 2 Điều 168, các Điều 188, 194 Luật đất đai năm 2013; các Điều 8, 29, 31, 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 án phí, lệ phí Toà án.

I. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đình D về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu":

1. Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D theo hướng:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên Lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng.

+ Ông Đặng Đình D được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên Lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để Lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông D theo quy định của pháp luật với giá trị quyền sử dụng đất giữ nguyên trong Thỏa thuận góp vốn đã ký kết.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P liên hệ UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông D đối với nhà và đất tại Lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu về việc ông Đặng Đình D được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp

vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D.

3. Không chấp nhận yêu cầu về việc tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng là vô hiệu.

II. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P 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 khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn trả cho ông Đặng Đình D số tiền là 652.212.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 552.388.361 đồng, tổng cộng là 1.204.600.361 đồng (Một tỷ hai trăm lẻ tư triệu sáu trăm nghìn ba trăm sáu mươi mốt đồng).

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 mức lãi 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. Ông Đặng Đình D phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005482 ngày 17/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2. Nguyên đơn ông Đặng Đình D phải chịu án phí đối với yêu phản tố về việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu của bị đơn là Công ty P được chấp nhận là 300.000 đồng.

3. Công ty phải chịu án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Đình D số tiền 1.204.600.361 đồng) là 24.069.005 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007994 ngày 17/05/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền 23.769.005 đồng.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng ông Đặng Đình D chịu (Đã nộp và đã chi xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

** Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự kháng cáo như sau:*

- Ngày 15/8/2024, ông Đặng Đình D kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Phú Gia Thịnh.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông D giữ nguyên kháng cáo nêu trên.

- Ngày 15/8/2024, Công ty P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng góp vốn vô hiệu, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên phù hợp với mức độ lỗi thực tế của vụ án. Sửa bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường thiệt hại. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của Công ty P giữ nguyên kháng cáo, theo đó số tiền Công ty phải bồi thường thiệt hại cho ông D là 290.953.827 đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau*:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị huỷ Bản án dân sự số 72/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

+ Lý do huỷ án: Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ về Hợp đồng tín dụng có liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.598m^2 tại địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ và Công ty P.

+ Đối với kháng cáo của các đương sự do huỷ án sơ thẩm nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ và Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S vắng mặt.

Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của các đương sự thì thấy:

[2.1] Công ty P lập 02 Phiếu thu đối với ông Đặng Đình D về số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 04/5/2017 và số tiền 602.212.000 đồng vào ngày 06/5/2017, tổng cộng là 652.212.000 đồng với nội dung:*"Thu tiền góp vốn lô 17 All dự án Phoenix, Liên Chiểu, Đà Nẵng"*. Sau đó, giữa các bên đã ký kết Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 05/6/2017. Theo Điều 1 của Hợp đồng, ông D đồng ý cùng góp vốn với Công ty P để Công ty P thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật, sau khi ông D hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ quy định tại Điều 3 Hợp đồng thì Công ty P sẽ giao cho ông D 01 lô đất 17, Khu A2, diện tích 120m^2 thuộc dự án Khu đô thị Thanh Hoàng tại vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Tại Điều 2 của Hợp đồng các bên xác định giá trị lô đất là 1.304.424.000 đồng. Điều 3 của Hợp đồng xác định tổng số tiền ông D phải góp vốn cho Công ty P khi ký thỏa thuận góp vốn là 1.303.424.000 đồng (tương đương 50% giá trị theo Hợp đồng, đã bao gồm tiền đặt cọc). Như vậy, ông D đã thực hiện góp vốn đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng.

[2.2] Dự án trên đã được UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Ngày 20/9/2018, dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090, có thửa số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 17.598m^2, mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 25/12/2057. Ngày 04/02/2021, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 380/QĐ-UBND chấp thuận nhà đầu tư Công ty Phú Gia Thịnh được thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Thanh Hoàng. Ngày 12/7/2021, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 2417/QĐ-UBND cho phép Công ty Phú Gia Thịnh chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ thành đất ở đô thị. Ngày 21/4/2022, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 1097/QĐ-UBND quy định giá đất cụ thể để làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở đối với dự án khu dân cư Thanh Hoàng. Ngày 13/10/2022, Cục thuế thành phố Đà Nẵng đã ban hành Thông báo số 3883/TB-CTDAN ngày 13/10/2022 về việc nộp tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất của dự án Khu dân cư Thanh Hoàng với số tiền 160.470.993.123 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 2379/TB-CTDAN ngày 14/10/2022 số tiền 500.000.000 đồng. Tại Công văn số 7024/CTDAN-HKDCN ngày 05/12/2022 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng thì Công ty P vẫn chưa nộp các khoản tiền này vào ngân sách nhà nước. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng góp vốn thì dự án Khu đô thị Thanh Hoàng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ. Ngoài ra, tại Công văn số 9979/SXD-TTS ngày 28/12/2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng thể hiện:*"Đối với dự án khu dân cư Thanh Hoàng, Sở Xây dựng chưa ban hành thông báo nhà ở thương mại hình thành*

trong tương lai đủ điều kiện được huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân". Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc xử phạt hành chính đối với Công ty 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 P đã 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 dân cư Thanh Hoàng 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"*.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng góp vốn số 449/TTGV-PGT-PC ngày 05/5/2017 đã vi phạm khoản 2 Điều 168, các Điều 188, 194 Luật đất đai; khoản 5 Điều 8, các Điều 31, 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 các Điều 117, 501 Bộ luật dân sự nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại các Điều 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P, thì thấy: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp thì thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20 đã 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 đã 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 quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự.

[2.4] Do đó, toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đình D là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Còn đối với yêu cầu phản tố của Công ty P về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng góp vốn số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.5] Do Hợp đồng góp vốn số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, buộc Công ty P phải hoàn trả lại cho ông D số tiền đã nhận 652.212.000 đồng.

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

Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì dự án Khu dân cư Thanh Hoàng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ; 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 thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên, tại khoản 3.2 và khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng góp vốn số

61/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 có thoả thuận: *"Trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng" "Trong thời hạn 30 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"*. Theo đó đến ngày 05/10/2017, Công ty P phải tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng và đến ngày 05/11/2017 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đặng Đình D. Như vậy, Công ty P biết rõ tính pháp lý của dự án, nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong hợp đồng. Ông D không có đủ điều kiện và khả năng để tìm hiểu tính pháp lý của dự án, hoàn toàn tin tưởng vào các thông tin do Công ty P đưa ra. Hậu quả là dự án Khu dân cư Thanh Hoàng bị ảnh hưởng bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 08/02/2021), sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, cụ thể: *Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương..."*. Việc Công ty P cho rằng vì lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý Dự án, trong đó có sự thay đổi quy hoạch và các yêu cầu rà soát, yêu cầu điều chỉnh từ các cơ quan có thẩm quyền… là không có cơ sở. Ngoài ra, ông D đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ góp vốn của mình theo quy định của thoả thuận. Do đó, Công ty P phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông D theo quy định tại khoản 4 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật dân sự.

Tại khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng góp vốn số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017, các bên đã thỏa thuận nếu Công ty P quá hạn về thời gian công chứng hợp đồng thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo 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 ông D góp vốn cùng với Công ty P. Ông D đã góp vốn cho Công ty P vào ngày 04/5/2017 với số tiền 50.000.000 đồng và ngày 06/5/2017 với số tiền 602.212.000 đồng, tổng cộng 652.212.000 đồng. Do đó, từ ngày 04/5/2017, Công ty P phải có nghĩa vụ trả lãi cho ông D theo quy định tại hợp đồng. Công ty P vi phạm nghĩa vụ với ông D trên 12 tháng nên lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn. Căn cứ Công văn số 311/CV/CNBĐN-TH ngày 25/6/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng, Toà án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty P có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông D từ ngày 04/5/2017 đến ngày 09/8/2024 theo lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn với số tiền 552.388.361 đồng là phù hợp.

Như vậy, tổng số tiền Công ty P phải hoàn trả cho ông D là 652.212.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 552.388.361 đồng, tổng cộng là 1.204.600.361 đồng.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Đình D và Công ty P; Giữ nguyên Bản án dân sự số 72/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà đề nghị huỷ Bản án dân sự trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Đình D phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu không được chấp nhận là 300.000 đồng và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của Công ty P được chấp nhận là 300.000 đồng. Tổng cộng, ông D phải chịu là 600.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0005548 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Công ty P phải chịu án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Đình D số tiền 1.204.600.361 đồng) là 24.069.005 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0007994 ngày 17/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Đặng Đình D và Công ty P mỗi đương sự phải chịu là 300.000 đồng. Ông D được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0000992 ngày 26/8/2024; Công ty P được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0000997 ngày 28/8/2024 đều của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) ông Đặng Đình D chịu (đã nộp và đã chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Đình D và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 72/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 131, 407, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 2 Điều 168; các Điều 188, 194 Luật đất đai năm 2013; các Điều 8, 29, 31, 32 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

I. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đình D về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu":

1. Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D theo hướng:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng.

+ Ông Đặng Đình D được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để Lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông D theo quy định của pháp luật với giá trị quyền sử dụng đất giữ nguyên trong Thỏa thuận góp vốn đã ký kết.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P liên hệ UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông D đối với nhà và đất tại lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu về việc ông Đặng Đình D được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại lô đất số 17, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D.

3. Không chấp nhận yêu cầu về việc tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ, chi

nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

II. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P 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 khu đô thị Thanh Hoàng số 461/TTGV-PGT-PC ngày 06/5/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và ông Đặng Đình D.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn trả cho ông Đặng Đình D số tiền là 652.212.000 đồng (sáu trăm năm mươi hai triệu, hai trăm mười hai nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại là 552.388.361 đồng (năm trăm năm mươi hai triệu, ba trăm tám mươi ba ngàn, ba trăm sáu mươi mốt đồng), tổng cộng là 1.204.600.361 đồng (Một tỷ, hai trăm lẻ tư triệu, sáu trăm ngàn ba trăm sáu mươi mốt đồng).

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 mức lãi 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. Ông Đặng Đình D phải chịu án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số biên lai thu số 0005548 ngày 16/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông D còn phải tiếp tục nộp số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

2. Công ty P phải chịu án phí là 24.069.005 đồng (Hai mươi bốn triệu, không trăm sáu mươi chín ngàn, không trăm lẻ năm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0007994 ngày 17/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền 23.769.005 đồng (Hai mươi ba triệu, bảy trăm sáu mươi chín ngàn, không trăm lẻ năm đồng).

IV. Về án phí dân sự phúc thẩm:

1. Ông Đặng Đình D phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0000992 ngày 26/8/2024 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 P phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0000997 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

V. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), ông Đặng Đình D chịu (đã nộp và đã chi xong).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn