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 05/2025/DS-PT
Ngày 07 – 01 – 2025
V/v *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; 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"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Ông Cao Văn Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07-01-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2024/TLPT-DS ngày 11-10-2024 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; 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"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 12-7-2024 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 231/2024/QĐ-PT ngày 27-11-2024; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đ**; Địa chỉ: B L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T; sinh năm 1985; có mặt;

2. Bà Trần Thị Lâm N; sinh năm 1995; có mặt;

3. Ông Bùi Sơn C; sinh năm 1996; có mặt;

4. Bà Nguyễn Tú Q; sinh năm 2000; có mặt;

Cùng địa chỉ: B L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng

Theo Giấy uỷ quyền số 210/UQ-PGT ngày 18-11-2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty.

*** Bị đơn:** Ông **Vũ Bá C1**; sinh năm 1980; Địa chỉ: F X, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Công T1; sinh năm 1995; vắng mặt;

2. Ông Lê Q1; sinh năm 1985; vắng mặt;

3. Bà Trần Thị D; sinh năm 1989; vắng mặt;

4. Bà Hoàng Thị Thúy Q2; sinh năm 1997; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà T, H N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng

Theo hợp đồng uỷ quyền lập ngày 18-5-2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Lê Văn C2; vắng mặt;

2. Bà Trần Thị H; vắng mặt;

3. Bà Phạm Thị T2; có mặt;

Đều là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Công ty L1, tầng 2 Toà nhà Thư Dung P, H, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ngân hàng TMCP Đ1; trụ sở: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim X; chức vụ: Giám đốc QLKH khu vực miền T- Khối QL&TCTTS; ông Hoàng Thế Q3; chức vụ: Phó giám đốc QLKH khu vực miền T- Khối QL&TCTTS; bà Phan Thị Thanh H1; chức vụ: Chuyên gia tố tụng - Khối QL&TCTTS và ông Nguyễn Văn L; chức vụ: Chuyên viên tố tụng - Khối QL&TCTTS; địa chỉ chi nhánh: Số B đường C phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền số 10771/UQ-PVB ngày 10-6-2020 và Giấy ủy quyền số 3585/UQ- PVB ngày 01-02-2024; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng C4; địa chỉ: A đường B, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hải S; chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn - Công ty cổ phần Đ và bị đơn - ông Vũ Bá C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đ có người đại diện hợp pháp trình bày:***

Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là "Công ty Đ") và ông Vũ Bá C1 đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng góp vốn 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 (sau đây viết tắt là "Hợp đồng") để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T (P1) tại địa chỉ: Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là "Dự án"). Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng, ông Vũ Bá C1 đồng ý góp vốn cùng Công ty Đ để Công ty Đ thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án theo quy định của pháp luật, sau khi ông Vũ Bá C1 hoàn thành việc góp vốn theo quy định tại Hợp đồng và trên cơ sở Dự án đã đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý để chuyển nhượng các lô đất nền thuộc Dự án, Công ty Đ và ông C1 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho ông Vũ Bá C1 01 lô đất thuộc Dự án với diện tích 116 m^2, vị trí: lô 32, thuộc Khu A. Trường hợp Công ty Đ vi phạm về thời hạn công chứng thì ông Vũ Bá C1 có quyền tiếp tục thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng; trường hợp chấm dứt hợp đồng thì Công ty Đ sẽ hoàn trả lại cho ông Vũ Bá C1 số tiền đã góp vốn và tiền lãi theo lãi suất vay vốn kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi tính từ thời điểm ông Vũ Bá C1 góp vốn. Công ty Đ đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông Vũ Bá C1 đã thực hiện trách nhiệm góp vốn số tiền 689.000.000 đồng. Tuy nhiên, vì các lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý Dự án, trong đó gồm sự thay đổi quy hoạch và các yêu cầu rà soát, điều chỉnh từ các cơ quan có thẩm quyền; các trở ngại khách quan từ tình hình dịch bệnh (covid-19) đầu năm 2020 cho tới nay. Kể từ ngày 08-02-2021, Nghị định 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 ...*". Dự án mà các bên cùng hợp tác góp vốn nằm trong địa bàn phường (phường H, quận L) 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 khách quan khiến Công ty Đ đến nay không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo nội dung, mục đích ban đầu. Do vậy, Công ty Đ đã thông báo đến ông Vũ Bá C1, đồng thời nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại hợp đồng. Công ty Đ 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 Vũ Bá C1 lựa chọn nhưng đến nay giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 vẫn không tự thỏa thuận giải quyết được.

Tại đơn khởi kiện, căn cứ quy định tại Điều 6 của Hợp đồng, Điều 420 Bộ luật Dân sự và các quy định của pháp luật có liên quan, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số

1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 kể từ ngày 08-02-2021.

Tuy nhiên, sau khi khởi kiện tại Tòa án, ngày 20-5-2022, UBND thành phố Đ ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XLHC đối với Công ty Đ 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 T, quận L, 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 Đ, Công ty Đ nhận thấy việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 8, Điều 31 và Điều 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 31-3-2023, Công ty Đ có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 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 Đ tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Về lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì ông Vũ Bá C1 cũng có một phần lỗi vì đã được Công ty Đ 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 Đ chưa đủ điều kiện pháp lý để nhận góp vốn thực hiện dự án. Do đó, Công ty Đ 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 phản tố của ông Vũ Bá C1 thì Công ty Đ có ý kiến: Do hợp đồng góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc ông C1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với quy định của pháp luật. Đồng thời việc ông C1 yêu cầu Công ty Đ 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 C1 yêu cầu được liên hệ với UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L 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 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 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 vô hiệu là không có căn cứ vì thời điểm thế chấp Công ty Đ 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.

Trước đây, Công ty Đ có đưa ra phương án hòa giải tại tòa án, trong đó có phương án xác định tổng số tiền Công ty hoàn lại cho ông Vũ Bá C1 nếu chấm dứt hợp đồng là 1.586.707.071đồng. Tuy nhiên, ông Vũ Bá C1 không đồng ý với phương án nêu trên nên Công ty không chấp nhận hỗ trợ theo số tiền này nữa mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật theo hướng đề nghị tuyên bố hợp đồng góp vốn đã ký kết với ông C1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty Cổ phần Đ trả lại số tiền đã góp vốn là 689.000.000đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

**** Quá trình tố tụng, bị đơn – ông Vũ Bá C1 có người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày;***

Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 ký kết Hợp đồng góp vốn số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T tại địa chỉ: Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Mặc dù ký Hợp đồng góp vốn nhưng thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng và theo hợp đồng, ông Vũ Bá C1 đã đóng cho Công ty Đ số tiền 689.000.000đồng.

Tại Điều 3.2 và Điều 3.3 Hợp đồng thỏa 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" và "Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên A sẽ giao cho bên B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B"*. Như vậy, chậm nhất đến ngày 02-4-2018, Công ty Đ đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 02-5-2018, ông Vũ Bá C1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất. Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp đồng góp vốn đến nay, Công ty Đ vẫn chưa hoàn thiện pháp lý để ký kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Bá C1 và các khách hàng mua đất khác tại dự án trong khi ông Vũ Bá C1 đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng. Do vậy, Công ty Đ là bên đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, không tuân thủ các cam kết được hai bên thống nhất và chính sự vi phạm này của Công ty Đ 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 148/2020/NĐ-CP là sự thay đổi hoàn cảnh cơ bản và Công ty Đ có nghĩa vụ sửa đổi thoả thuận để cân bằng quyền và lợi ích của các bên. So với quy định trước đây tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì Nghị định 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 T thuộc trường hợp này nên không được phân lô bán nền như thoả thuận ông Vũ Bá C1 và Công ty Đ đã ký kết. Tuy nhiên việc Công ty Đ lợi dụng sự thay đổi này yêu cầu chấm dứt thoả thuận với ông Vũ Bá C1 hoặc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở, bởi:

Thứ nhất, Nghị định 148/2020/NĐ-CP 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 K vẫn sẽ được phân lô bán nền khi đã được UBND thành phố Đ có văn bản cho phép được phân lô bán nền trước ngày 08-02-2021. Do đó, nếu Công ty Đ 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 Vũ Bá C1, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Bá C1 theo đúng thời hạn đã thỏa thuận thì các bên sẽ không bị ảnh hưởng bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

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 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, ông Vũ Bá C1 cũng đã chấp nhận việc sẽ xây dựng nhà trên đất và nhận chuyển nhượng đồng thời nhà và đất. Tuy nhiên Công ty Đ thiếu thiện chí, đưa ra nhiều phương án không bảo đảm quyền lợi cho ông Vũ Bá C1, cụ thể:

Phương án 1: Tiếp tục thực hiện hợp đồng: Nếu ông Vũ Bá C1 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 Vũ Bá C1 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 không cân bằng quyền lợi giữa hai bên, bởi lẽ giá trị quyền sử dụng đất đã được các bên thoả thuận cố định trong thoả thuận đã ký; việc Công ty Đ nâng giá đất lên gấp đôi và buộc ông Vũ Bá C1 phải đóng bổ sung phần giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là không đúng thỏa thuận. Tiếp đó, Công ty Đ lấy lý do theo Nghị định 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 Vũ Bá C1 đã chấp nhận việc xây dựng nhà trên đất, chi phí xây dựng ông C1 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 Vũ Bá C1 chấm dứt Hợp đồng thì Công ty Đ sẽ hoàn trả lại tiền cho ông C1. 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 Đ sẽ được hưởng lợi lớn từ khoản tiền chênh lệnh giá trị quyền sử dụng đất giữa thời điểm ký kết Thoả thuận góp vốn với thời điểm bây giờ. Trong khi đó, khách hàng như ông Vũ Bá C1 sẽ chịu nhiều thiệt thòi, thiệt hại như: Tiền đã đầu tư vào dự án không mang lại lợi ích 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 Đ hoàn trả tiền chia thành nhiều lần là quá rủi ro cho ông C1.

Thứ ba, ông Vũ Bá C1 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 Đ về việc xử lý các vướng mắc bất cập tại dự án Khu dân cư T, ông Vũ Bá C1 được biết hiện nay Công ty Đ 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 Đ đã tự ý tổ chức xây dựng bất chấp những công văn yêu cầu ngừng thi công của Sở Xây dựng và UBND quận L.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ việc, ông Vũ Bá C1 được biết Công ty Đ đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Công ty Đ đã thế chấp toàn bộ diện tích đất 17.598 m^2, thửa số 38, tờ bản đồ số 20, Lô B, khu tái định cư vệt biệt thự X - N, phường H, quận L, 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 Đ cấp ngày 20-9-2018. Trong diện tích đất Công ty Đ thế chấp cho ngân hàng có diện tích đất mà Công ty Đ đã bán ông C1 theo Hợp đồng góp vốn số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa ông C1 và Công ty Đ. Việc Công ty Đ đã nhận tiền mua bán đất của những người mua đất như ông Vũ Bá C1, 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 thoả thuận. Đồng thời Ngân hàng Đ1 cũng vi phạm nghiêm trọng trong quá trình xét duyệt khoản vay của Công ty Đ khi không kiểm tra, xét duyệt khoản vay kỹ lưỡng. Việc ký kết hợp đồng và bàn giao đất của Công ty Đ diễn ra công khai, rầm rộ, tranh chấp giữa những người mua đất và Công ty Đ 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.

Vì vậy, ông Vũ Bá C1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ và có yêu cầu phản tố, đề nghị:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1 theo hướng:

Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 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 Cổ phần Đ phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 32 - khu A2 dự án KDC T. Ông Vũ Bá C1 được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 32 - khu A dự án KDC T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 32 - khu A2 dự án KDC T

và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông C1 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 Đ liên hệ UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L 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 Vũ Bá C1 đối với nhà và đất tại lô đất số 32 - khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng

Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1 đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Ông Vũ Bá C1 được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L 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 32 - khu A2 dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017.

3. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ được công chứng tại Văn phòng C4, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan dến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Đ1 trình bày:***

Nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ mục đích kinh doanh và đầu tư, Công ty Đ đã thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ1 (Sau đây gọi là P2) 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 Đ đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho P2; 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 Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, 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 Đ cấp ngày 20-9-2018 cho Công ty Cổ phần Đ) 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 P2, Công ty Đ tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, P2 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. Tạm tính đến ngày 07-6-2024,tổng nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ tại P2 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 Đ tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, P2 sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xem xét, giải quyết các vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C4 trình bày:***

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ được công chứng tại Văn phòng C4, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan dến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C4 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 T3, người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần Đ 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. Từ những cơ sở nêu trên, Văn phòng C4 đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu bác yêu cầu phản tố của ông Vũ Bá C1 về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 do Văn phòng C4 chứng nhận ngày 17-5-2019 vô hiệu.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 12-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:***

Căn cứ 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 án phí, lệ phí Toà án.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu":

Tuyên Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1 vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Vũ Bá C1 số tiền góp vốn là 689.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 538.873.507 đồng, tổng cộng là 1.227.873.507 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.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Vũ Bá C1 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", cụ thể là các yêu cầu phản tố sau đây:

1. Phản tố về việc buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1 theo hướng:

Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 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 Cổ phần Đ phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 32, thuộc Khu A dự án KDC T. Ông Vũ Bá C1 được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 32, khu A dự án KDC T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 32, thuộc Khu A dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông C1 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 Đ liên hệ UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L 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 Vũ Bá C1 đối với nhà và đất tại lô đất số 32, thuộc Khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng

Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Phản tố về việc ông Vũ Bá C1 được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L 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 32, thuộc Khu A dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1.

3. Phản tố 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 Đ1, chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ được công chứng tại Văn phòng C4, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu án số tiền án phí sơ thẩm là 48.836.205 đồng, trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp, Công ty còn phải nộp 48.536.205 đồng.

2. Ông Vũ Bá C1 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng; án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, ông C1 còn phải nộp 300.000đồng.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng nguyên đơn là Công ty Đ phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 23-7-2024, nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên đối và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa đổi số tiền mà Công ty phải bồi thường cho bị đơn trên cơ sở xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng góp vốn vô hiệu.

Ngày 25-7-2024, bị đơn - ông Vũ Bá C1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến*:

Về 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 việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 thực chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Dự án KDC T có đủ điều kiện chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu về việc thế chấp quyền sử dụng đất KDC T. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; hủy bản án dân sự sơ thẩm nói trên và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để thu thập chứng cứ, xét xử theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ1 và Văn phòng C4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Vũ Bá C1 thay đổi nội dung đơn kháng cáo, cụ thể là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Xét việc thay đổi đơn kháng cáo với yêu cầu giải quyết lại vụ án không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Đ và ông Vũ Bá C1:

Căn cứ Hợp đồng góp vốn số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 với nội dung cơ bản như sau: Ông Vũ Bá C1 đồng ý góp vốn cùng với Công ty Đ để Công ty Đ thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật; sau khi ông Vũ Bá C1 hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ thì Công ty Đ sẽ giao cho ông Vũ Bá C1 lô đất số 32 thuộc Khu A có diện tích 116m^2 thuộc dự án Khu đô thị T tại vệt biệt thự X - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; giá trị góp vốn của lô đất sau khi đã trừ chiếu khấu là 1.378.080.000 đồng; số tiền ông Vũ Bá C1 phải góp vốn khi ký thỏa thuận là 689.000.000 đồng (tương đương 50% giá trị theo hợp đồng, đã bao gồm tiền đặt cọc). Thực hiện hợp đồng, ông Vũ Bá C1 đã góp vốn đúng tiến độ với số tiền đã nộp là 689.000.000 đồng.

Căn cứ Công văn số 9979/SXD-TTS ngày 28-12-2022 của Sở xây dựng thành phố Đ có nội dung: *"Đối với dự án khu dân cư T, 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."*

Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XPHC ngày 20-5-2022 của UBND thành phố Đ có nội dung:*"Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ 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 T 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 Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 ký kết Hợp đồng góp vốn thì dự án khu dân cư T chưa được Sở Xây dựng ban hành thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện để được huy động thông qua hình thức góp vốn,… Đây là sai phạm của Công ty Đ đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và xử phạt hành chính. Do đó, hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ với các khách hàng góp vốn có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 501 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 168, Điều 188, Điều 194 Luật đất đai, khoản 5 Điều 8, Điều 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản, khoản 3 Điều 19 Nghị định Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự.

[3] Về giải quyết hậu quả hợp đồng dân sự vô hiệu: Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Cụ thể, Công ty Đ phải hoàn trả lại cho ông Vũ Bá C1 số tiền đã nhận là 689.000.000 đồng.

[3.1] Xét việc Công ty Đ đã chiếm giữ số tiền này trong một thời gian dài mà không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong khi ông Vũ Bá C1 đã thanh toán đúng tiến độ nên cần xác định thiệt hại theo thỏa thuận ban đầu của các bên khi tham gia giao dịch là nếu Công ty Đ quá hạn về thời gian công chứng hợp đồng thì có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất cho vay kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng mức lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung và dài hạn từ năm 2017 đến năm 2024 của Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh Đ2 đối với khoảng thời gian từ thời điểm ông Vũ Bá C1 góp vốn cho Công ty Đ ngày 02-11-2017 đến ngày 12-7-2024, với tổng số tiền 538.873.507 đồng là có căn cứ. Đây được xem là thiệt hại thực tế xảy ra của Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 vô hiệu.

[3.2] Tuy nhiên, cần đánh giá lỗi khiến hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. Thời điểm ký kết hợp đồng thì dự án Khu dân cư T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất 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. Công ty Đ biết rõ tính pháp lý của dự án nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong hợp đồng. Trong khi đó, ông C1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ góp vốn của mình theo thỏa thuận của các bên, không có vi phạm gì. Việc Công ty dẫn chiếu nhiều lý do như thay đổi quy hoạch, dịch bệnh Covid để tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay yêu cầu ông Vũ Bá C1 cùng chịu 50% thiệt hại xảy ra là không được chấp nhận, lỗi hoàn toàn thuộc về phía Công ty Đ. Do vậy, công ty phải có nghĩa vụ bồi thường 100% thiệt hại cho ông Vũ Bá C1.

Tổng cộng số tiền Công ty Đ có nghĩa vụ phải trả cho ông Vũ Bá C1 là 689.000.000 đồng + 538.873.507 đồng = 1.227.873.507 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ.

[4] Do hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ và ông Vũ Bá C1 vô hiệu, hợp đồng không còn giá trị nên việc ông Vũ Bá C1 yêu cầu sửa đổi một số nội dung của hợp đồng và được quyền liên hệ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử tuyên hợp đồng góp vốn vô hiệu và không chấp nhận các yêu cầu phản tố như trên của ông Vũ Bá C1 là phù hợp pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu còn lại của ông Vũ Bá C1 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và Công ty Đ vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận do tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì thửa đất số 38, tờ bản

đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, 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 và thủ tục thế chấp bảo đảm theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự.

[6] Tại đơn kháng cáo bổ sung, ông Vũ Bá C1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu để đánh giá mà căn cứ vào Quyết định 1369/QĐ-XPHC ngày 20-5-2022 của UBND thành phố để giải quyết vụ án là không phù hợp và nếu áp dụng quyết định này thì Tòa án cấp sơ thẩm cần đình chỉ chứ không phải tiếp tục giải quyết vụ án. Xét Quyết định 1369/QĐ-XPHC chỉ là một trong các căn cứ để Toà án xem xét, đánh giá việc tham gia giao dịch của các bên đương sự, xác định mức độ vi phạm và lỗi để bồi thường chứ không mang tính quyết định kết quả của vụ án và Quyết định 1369/QĐ-XPHC này mới chỉ xử phạt hành chính đối với Công ty Đ, buộc công ty hoàn trả tiền lại cho khách hàng nhưng chưa quy định cụ thể phải trả cho ai, số tiền bao nhiêu nên vụ án này được thụ lý, giải quyết là đúng pháp luật. Ông C1 còn kháng cáo việc Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất của hợp đồng góp vốn trong khi các bên chỉ tranh chấp về hợp đồng là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định giá tài sản này là cần thiết cho việc giải quyết vụ án có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả. Đồng thời, chi phí thẩm định giá Tòa án tuyên do Công ty Đ phải chịu, không gây bất kỳ thiệt hại gì cho ông C1.

Từ những nhận định trên, ông Vũ Bá C1 đã kháng cáo bản án sơ thẩm với những lý do không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự có kháng cáo phải chịu do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[8] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 148, Khoản 2 Điều 284, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 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;

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

A. Không chấp nhận Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 12-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu":

Tuyên Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1 vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Vũ Bá C1 số tiền góp vốn là 689.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi chín triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 538.873.507 đồng (Năm trăm ba mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn, năm trăm lẻ bảy đồng), tổng cộng là 1.227.873.507 đồng (Một tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn, năm trăm lẻ bảy 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.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Vũ Bá C1 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", cụ thể là các yêu cầu phản tố sau đây:

1. Phản tố về việc buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1 theo hướng:

Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 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 Cổ phần Đ phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 32, thuộc Khu A dự án KDC T. Ông Vũ Bá C1 được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 32, khu A dự án KDC T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 32, thuộc Khu A dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông C1 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 Đ liên hệ UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND

quận L 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 Vũ Bá C1 đối với nhà và đất tại lô đất số 32, thuộc Khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng

Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Phản tố về việc ông Vũ Bá C1 được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L 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 32, thuộc Khu A dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1587/HĐGV-PGT-PC ngày 02-10-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1.

3. Phản tố 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 Đ1, chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ được công chứng tại Văn phòng C4, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu án số tiền án phí sơ thẩm là 48.836.205 đồng, trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000341 ngày 05-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục nộp số tiền 48.536.205 đồng (Bốn mươi tám triệu, năm trăm ba mươi sáu ngàn, hai trăm lẻ năm đồng).

2. Ông Vũ Bá C1 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng; án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền ông Vũ Bá C1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000970 ngày 19-5-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, ông Vũ Bá C1 còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng).

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng); chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nguyên đơn là Công ty Đ phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

B. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Bá C1 mỗi bên phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo các biên lai thu số 0000946 ngày 08-8-2024 và số 0000960 ngày 09-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (đã nộp xong).

C. 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 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Liên Chiểu, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Liên Chiểu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai