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: **198**/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 12 - 2024

"Về việc 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 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: Bà Đỗ Thị Thúy Năng

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thùy Trang - 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: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 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: 103/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 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: 62/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 254/2024/QĐXX-PT ngày 28 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 306/QĐ-TA ngày 10 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh T - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 - sinh năm 1985, bà Trần Thị Lâm N - sinh năm 1995, ông Bùi Sơn C - sinh năm 1996 và bà Nguyễn Tú Q - sinh năm 2000; Cùng địa chỉ: Số B đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền số 215/UQ-PGT ngày 18/11/2024 của ông Lê Anh T - Chủ tịch HĐQT). Tất cả đều có mặt.

2. Bị đơn: Ông Kiều Hữu B - Sinh năm 1981- Địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện M, thành phố Hà Nội. (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Thanh T2 - sinh năm 1997; Địa chỉ: Tầng B, tòa nhà T, H N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 01946 ngày 21/5/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị T3 – Luật sư của Công ty L; Địa chỉ: I N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

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

- Ngân hàng TMCP Đ1 - Trụ sở: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh tại Đà Nẵng: Lô A đường C phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt lần 2.

- Văn phòng C1; Địa chỉ: A đường B, phường B, quận H, Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật có bà Nguyễn Thị Hải S - Trưởng văn phòng C1. Có đơn xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

Công ty Cổ phần Đ là nguyên đơn

Ông Kiều Hữu B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Nguyên đơn là* Công ty Cổ phần Đ *và đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 17/04/2018, Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ) và ông Kiều Hữu B đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng góp vốn số 1349/HĐGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu đô thị T (PHOENIX COMPLEX) tại địa chỉ Lô S, khu A, địa chỉ: Khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng, ông B đồng ý góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đ để Công ty thực hiện các thủ tục pháp lý dự án theo quy định của pháp luật, sau khi ông B hoàn thành việc góp vốn theo quy định tại Thỏa thuận 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 B sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng để giao cho lô đất thuộc Dự án với diện tích: 120m^2, vị trí lô 25, thuộc khu A.

Thực hiện Thỏa thuận, Công ty Đ đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông Kiều Hữu B đã thực hiện trách nhiệm góp vốn với số tiền 700.920.000 đồng (Bảy trăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) theo hợp đồng góp vốn số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17.4.2018.

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.

- Kể từ ngày 08/02/2021 Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CPhiệu 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 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 một cách khách quan khiến Công ty đến nay không thể tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo nội dung, mục đích ban đầu. Trước hoàn cảnh thay đổi cơ bản, Công ty đã thông báo đến ông B đồng thời đã nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại thỏa thuận, nhưng vẫn không có kết quả.

Tại đơn khởi kiện, căn cứ quy định tại Điều 6 của Hợp đồng và điều 420 Bộ luật Dân sự, Công ty Cổ phần Đ đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng góp vốn số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B kể từ ngày 08.2.2021.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần Đ đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Công ty Cổ phần Đ đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu như sau: Công ty Cổ phần Đ trả lại số tiền mà ông Kiều Hữu B đã góp vốn là 700.920.000 đồng (Bảy trăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

Đối với kết quả định giá đối với lô số 25, khu A1 dự án Khu dân cư T tại Khu Tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo chứng thư thẩm định giá số 5240096/CT-BTCVALUATION ngày 25/3/2024 của Công ty Cổ phần T6 là 2.957.054.880 (Hai tỷ chín trăm năm mươi bảy triệu không trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm tám mươi đồng) thì Công ty Cổ phần Đ không có ý kiến gì.

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 Kiều Hữu B 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 yêu cầu 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 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 11/01/2019 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Kiều Hữu B vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Về lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì ông Kiều Hữu B 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 để 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 Kiều Hữu B, Công ty Đ có ý kiến như sau: Do hợp đồng góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc ông Kiều Hữu B yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đối với việc ông B 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 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 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 Kiều Hữu B nếu chấm dứt hợp đồng là số tiền đã góp vốn và số tiền Công ty hỗ trợ thêm để chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, ông Kiều Hữu B 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 vô hiệu hợp đồng góp vốn đã ký kết với ông Kiều Hữu B và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty Cổ phần Đ trả lại số tiền đã góp vốn là 700.920.000 đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông* Kiều Hữu B *là bà* Phạm Thị T3 - *Luật sư Công ty luật hợp danh FDVN trình bày:*

Ngày 17/04/2018, ông Kiều Hữu B và Công ty Đ ký kết Hợp đồng góp vốn Dự án Khu Đô thị T-PGT-PC để mua lô đất có diện tích 120 m^2, vị trí lô 25, thuộc khu A1 tại Dự án Khu Dân cư T tại Khu Tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Mặc dù ký Hợp đồng góp vốn nhưng thực tế là hợp đồng chuyển nhượng. Thực hiện thoả thuận, ông B đã thanh toán được 700.920.000 đồng (Bảy trăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) theo hợp đồng số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018, tương đương với 50% giá trị chuyển nhượng lô đất.

Tại Điều 3.2 của Hợp đồng góp vốn, các bên có thỏa thuận *"Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng..."* và Điều 3.3 Hợp đồng góp vốn thỏa thuận *"Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên A sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B..."*. Như vậy, chậm nhất đến ngày 17/10/2018, Công ty Đ đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 17/12/2018, ông Kiều Hữu B đã được Công ty Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất đứng tên của ông Kiều Hữu B. Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp đồng góp vốn đến nay, Công ty Đ vẫn chưa hoàn thiện pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho ông Kiều Hữu B và các khách hàng mua đất khác tại dự án trong khi ông Kiều Hữu B 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 Đ 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 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 08/02/2012 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 Kiều Hữu B đã ký kết và Công ty Đ. Tuy nhiên việc Công ty Đ lợi dụng sự thay đổi này yêu cầu chấm dứt thoả thuận với ông Kiều Hữu B hoặc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở, bởi:

Thứ nhất, Nghị định 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 K1 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 Kiều Hữu B, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kiều Hữu B theo đúng thời hạn đã thỏa thuận thì các bên đã không phải bị ảnh hưởng bởi Nghị định 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 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, ông Kiều Hữu B 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 đã thiếu thiện chí, đưa ra nhiều phương án bất lợi cho ông Kiều Hữu B, cụ thể:

Phương án 1: Tiếp tục thực hiện hợp đồng

Nếu ông Kiều Hữu B 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 Kiều Hữu B 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 thoả thuận cố định trong thoả thuận đã ký; nay Công ty Đ nâng giá đất lên gấp đôi và buộc ông Kiều Hữu B 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 Kiều Hữu B đã chấp nhận việc xây dựng nhà trên đất, chi phí xây dựng ông Kiều Hữu B 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 Kiều Hữu B chấm dứt Hợp đồng thì Công ty Đ sẽ hoàn trả lại tiền cho ông Kiều Hữu B. 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 Kiều Hữu B 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 Đ hoàn trả tiền thành nhiều lần là quá nhiều rủi ro cho ông Kiều Hữu B.

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

Thứ ba, ông Kiều Hữu B 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 Kiều Hữu B 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 Kiều Hữu B được biết Công ty Đ 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 C1, 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 ngân hàng có diện tích đất mà Công ty Đ đã bán cho ông B theo 01 Hợp đồng góp vốn số 1249/HĐGV-PGT-PC ngày 17/04/2018 được ký kết giữa ông Kiều Hữu B và Công ty Đ.

Việc Công ty Đ đã nhận tiền mua bán đất của những người mua đất như ông Kiều Hữu B, 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 của ông Kiều Hữu B.

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 Kiều Hữu B 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 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B theo hướng:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia T4 và ông Kiều Hữu B 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 hoàn thiện các thủ tục pháp lý để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tại lô đất số 25 khu A dự án KDC T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

+ Xác định giá trị chuyển nhượng nhà và đất tại lô đất số 25 khu A dự án KDC T phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng: Giá trị quyền sử dụng đất được giữ nguyên là 1.401.840.000 đồng theo Hợp đồng góp vốn 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B và giá trị nhà ở được xác định trên cơ sở giá trị thị trường và dựa trên kết quả thẩm định giá của Tòa án

+ Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 đã có hiệu lực pháp luật và được công ty Đ và ông Kiều Hữu B tiếp tục thực hiện

+ Ông Kiều Hữu B 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 Đà Nẵng, 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 25 khu A dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn và chi phí xây dựng nhà trên đất.

Đồng thời bổ sung thêm yêu cầu của ông Kiều Hữu B như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty Đ và ông Kiều Hữu B theo hướng: Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia T4 và ông Kiều Hữu B 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:

- Ông Kiều Hữu B được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 25 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 25 khu A1 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông B 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 Đà Nẵng, 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 Kiều Hữu B đối với nhà và đất tại lô đất số 25 khu A dự án KDC T.

- Các điều khoản không sửa đổi tại các Hợp đồng góp vốn 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 dự án khu đô thị T số được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

- Ông Kiều Hữu B 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 25 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 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B và xây dựng nhà theo quy định của pháp luật

Ông Kiều Hữu B yêu cầu 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 C1, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Đối với kết quả định giá tài sản tranh chấp đối với lô 25 khu A1 dự án KDC T là 2.957.054.880 (Hai tỷ chín trăm mươi bảy triệu không trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm tám mươi đồng) thì ông Kiều Hữu B không có ý kiến và đưa ra phương án thỏa thuận như sau: Đề nghị Công ty Cổ phần Đ trả cho ông Kiều Hữu B 50% giá trị thửa đất theo kết quả định giá, tương ứng với số tiền 1.478.527.440 đồng trong vòng 03 tháng kể từ ngày hòa giải hôm nay thì ông B đồng ý thanh lý hợp đồng góp vốn 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B. Ngoài ra, ông Kiều Hữu B không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn* Kiều Hữu B *là bà* Nguyễn Thị Thanh Thanh T2 *trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị T3 - Luật sư Công ty L và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là* Ngân hàng TMCP Đ1 *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 Đ đã thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ1 (Sau đây gọi là P) 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 P; 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, TP 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 20/09/2018 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 P, Công ty Đ tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, P 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. T5 hợp Công ty Đ 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 Đ tại P 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, P sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là* Văn phòng C1 – *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 104/VPCCNHS ngày 20.4.2024 trình bày:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ được công chứng tại Văn phòng C1, 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, TP Đà Nẵng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C1 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 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.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, Điều 123; Điều 131; Điều 407; Điều 500; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 12; Khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất Đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 8, Điều 29, Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ 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 vô hiệu Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Kiều Hữu B số tiền là 700,920,000 đồng và bồi thường thiệt hại là 516.798.878 đồng. Tổng cộng là 1.217.718.878 đồng (Một tỷ hai trăm mười bảy triệu bảy trăm mười tám nghìn tám trăm bảy mươi tám 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 Kiều Hữu B 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 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 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B theo hướng:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia T4 và ông Kiều Hữu B 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:

+ Ông Kiều Hữu B được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 25, 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 25 - khu A1 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông B 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 Đà Nẵng, 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 Kiều Hữu B đối với nhà và đất tại lô đất số 25, khu A dự án KDC T

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố việc việc ông Kiều Hữu B 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 25, khu A1 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 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B.

3. Không chấp nhận yêu cầu 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 C1, 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, TP Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho ông Kiều Hữu B là 48.531.566 đồng (Bốn mươi tám triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000870 ngày 05.4.2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền 48.231.566 đồng (Bốn mươi tám triệu hai trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng).

2. Ông Kiều Hữu B phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là Công ty Đ được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

3. Ông Kiều Hữu B phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố 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 (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0005435 ngày 22.9.2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng. Ông Kiều Hữu B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

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).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn thông báo về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

* *Nguyên đơn* Công ty Cổ phần Đ *kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:*

Công ty Cổ phần Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền bồi thường mà Tòa án tuyên buộc Công ty Đ phải trả cho ông Kiều Hữu B. Công ty Đ cho rằng: Về xác định mức độ lỗi của mỗi bên, ông B cũng là người có lỗi dẫn đến Hợp đồng góp vốn giữa các bên vô hiệu và có nghĩa vụ chia sẻ một phần thiệt hại, việc Tòa án xác định lỗi hoàn toàn do Công ty Đ và ông B không có lỗi là chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Về thời điểm tính thiệt hại, Tòa án chưa xem xét thỏa thuận của Công ty Đ và ông B tại Hợp đồng góp vốn về việc gia hạn thời gian công chứng Hợp đồng là 150 ngày, dẫn đến xác định số tiền bồi thường thiệt hại chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Công ty Cổ phần Đ yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, trên cơ sở 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, đồng thời, xác định lại thời điểm Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định thiệt hại, sửa đổi số tiền Công ty Đ phải bồi thường cho ông Kiều Hữu B.

* *Bị đơn ông* Kiều Hữu B *kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:*

Ông Kiều Hữu B cho rằng bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B là không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa toàn bộ

bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Kiều Hữu B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty Đ, bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng góp vốn số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền cho ông Kiều Hữu B là 700.920.000 đồng tiền góp vốn và bồi thường thiệt hại là 130.385.522 đồng. Tổng cộng là 831.305.522 đồng.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy án Bản án sơ thẩm vì Tòa án sơ thẩm có những vi phạm sau:

- Vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, không thu thập Quyết định xử phạt hành chính số 3621/QĐ-XPHC ngày 04/12/2023 của UBND quận L; Quyết định xử phạt hành chính số 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ dẫn đến sai sót khi đánh giá tính pháp lý của Dự án K1.

- Vi phạm trong việc giải quyết vụ án, nếu căn cứ Quyết định xử phạt hành chính số 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ mà giải quyết là vi phạm quy định về thủ tục tố tụng.

- Vi phạm trong thủ tục định giá tài sản.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, tuyên hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, kết luận trong bản án không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án dẫn đến chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kiều Hữu B, tuyên hợp đồng vô hiệu là gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận L, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận L để thu thập chứng cứ, xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật. Do hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên không xem xét đến kháng cáo nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt Công ty Đ) và bị đơn ông Kiều Hữu B, thấy:

Ngày 17/04/2018, Công ty Đ và ông Kiều Hữu B đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng góp vốn số 1349/HĐGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu đô thị T (PHOENIX COMPLEX) tại địa chỉ Lô S, khu A, địa chỉ: Khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Theo Hợp đồng góp vốn, ngày 06/04/2018 ông B góp vốn cho Công ty Đ tổng cộng là 700.920.000 đồng (tương đương 50% giá trị theo hợp đồng, đã bao gồm tiền đặt cọc). Như vậy, ông Kiều Hữu B đã thực hiện góp vốn đúng tiến độ quy định tại hợp đồng.

Ngày 20/9/2018, dự án trên mới được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090, thửa số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 17.598 m2, mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 25/12/2057.

Như vậy, tại thời điểm góp vốn, dự án trên chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 02/3/2022, tại công văn số 1277/SXD-KHĐT&PTĐT về việc liên quan đến Dự án Khu dân cư T, Sở Xây dựng thành phố Đ có ý kiến như sau:…*Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của UBND* thành phố *không phải là văn bản theo quy định của pháp luật cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở* theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV, do đó *Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng không thuộc phạm vi điều chỉnh Quy định chuyển tiếp tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP*.

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Đ … *không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với Dự án* Khu dân cư T".

Mặt khác, ngày 28/12/2022, tại Công văn số 9979/SXD-TTS 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".

Như vậy, tại thời điểm góp vốn Dự án Khu dân cư Thanh H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Sở Xây dựng thành phố Đ 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 và cũng không thuộc phạm vi điều chỉnh quy định chuyển tiếp tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Vì vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, tuyên hợp đồng góp vốn nêu trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông B về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là có cơ sở.

[2.2] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng góp vốn vô hiệu: Công ty Đ huy động vốn khi chưa có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng thành phố Đ như viện dẫn trên, nên lỗi dẫn đến hợp đồng góp vốn vô hiệu hoàn toàn là do Công ty Đ.

Vì vậy, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ về việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu mỗi bên là 50%.

[2.3] Về xác định thiệt hại, thời điểm tính thiệt hại và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015 quy định đối với hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

Theo Công văn số 311/CV/CNBĐN-TH ngày 25/6/2024 của Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh Đ2 thì lãi suất vay vốn kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn từ năm 2018 - năm 2022 là 11%/năm; từ năm 2023 – năm 2024 là 14%/năm.

Cấp sơ thẩm đã buộc Công ty Đ bồi thường thiệt hại cho ông B theo lãi suất vay vốn kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn và tính lãi suất kể từ ngày góp vốn với số tiền là 516.798.878 đồng là có căn cứ. Vì vậy, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ về việc tính bồi thường thiệt hại theo lãi suất tiết kiệm.

[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 Đ1 - Chi nhánh Đ2 và Công ty Đ, xét thấy:

Ngày 17.5.2019 Công ty Đ đã ký Hợp đồng thế chấp toàn bộ thửa số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 17.598 m^2 nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đ1, trong đó có diện tích đất Công ty Đ cam kết chuyển nhượng cho ông Kiều Hữu B.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, thửa đất nêu trên đã có 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, 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 như quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Kiều Hữu B về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là đúng pháp luật.

[4] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm là vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu và cũng không có cơ sở, nên HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định HĐXX, nên không chấp nhận.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy Bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty Đ và ông Kiều Hữu Bằng K được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

- Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 131, 407, 500 và 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 và 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

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"*.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Kiều Hữu B 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"*.

Xử:

I. Tuyên vô hiệu Hợp đồng góp vốn Dự án khu đô thị T số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Kiều Hữu B số tiền là 700.920.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 516.798.878 đồng. Tổng cộng là 1.217.718.878 đồng *(Một tỷ hai trăm mười bảy triệu bảy trăm mười tám nghìn tám trăm bảy mươi tám đồng).*

II. Không chấp nhận yêu cầu 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 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B theo hướng:

1. Không chấp nhận yêu cầu 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 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B theo hướng:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia T4 và ông Kiều Hữu B 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:

+ Ông Kiều Hữu B được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 25, 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 25 - khu A1 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông B 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 Đà Nãng, 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 Kiều Hữu B đối với nhà và đất tại lô đất số 25, khu A dự án KDC T

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố việc ông Kiều Hữu B 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 Đà Nẵng, 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 25, khu A1 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 1349/HĐGV-PGT-PC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B.

3. Không chấp nhận yêu cầu 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 C1, 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, TP Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000975 ngày 12/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ông Kiều Hữu B phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000965 ngày 12/08/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

Công ty Cổ phần Đ và ông Kiều Hữu B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

IV. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm và các quyết định về: Án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí tố tụng, quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Đà Nẵng
- Chi cục THADS quận L
- TAND quận L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thúy Năng