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: 211/2024/DS-PT
Ngày 26/12/2024

"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu 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 Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.

Bà Trần Thị Thanh Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu 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: 44/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 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: 185/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 ; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 283/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số : 575/TB-TA ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số C đường D, tổ A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trương T: Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1995; bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị Hải N, sinh

năm 1996 và ông Phạm Công T2, sinh năm 2000; 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 10/8/2022*). Bà N có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Văn C, bà Trần Thị H, bà Phạm Thị T3 – Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà T, H N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Bà Phạm Thị T3 có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ1; Địa chỉ: Số B đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh T4, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1: Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1985 hoặc bà Trần Thị Lâm N1, sinh năm 1995 hoặc bà Nguyễn Tú Q, sinh năm 2000 hoặc ông Bùi Sơn C1, sinh năm 1996. Cùng địa chỉ: B L, quận H, thành phố Đà Nẵng (*Theo giấy uỷ quyền số 202/UQ-PGT ngày 18/11/2024*). Bà Trần Thị Lâm N1 có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên* quan:

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 (P1); Địa chỉ: Số B N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ2: Ông Mai Xuân T6, chức vụ: Giám đốc Khối Quản lý và T7 cấu trúc tài sản (Theo Giấy ủy quyền 10771/UQ-PVB ngày 10/6/2020).

Ông Mai Xuân T6 ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Kim X, Chức vụ: Giám đốc QLKH khu vực M hoặc ông Hoàng Thế Q1, Chức vụ : Phó Giám đốc QLKH khu vực M hoặc bà Phan Thị Thanh H1 – Chức vụ: Chuyên viên Tố tụng hoặc bà Huỳnh Thị Trung P, Chức vụ: Chuyên gia QLKH hoặc ông Nguyễn Văn L1, Chức vụ Chuyên viên Tố tụng. Cùng địa chỉ: B đường C, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền số 3585/UQ-PVB ngày 01/02/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ2). Vắng mặt.

+ Văn phòng C2; địa chỉ: Số A, đường B, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trương T là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Đ1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Trương T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 22/5/2017, ông Trương T và đơn vị uỷ quyền của Công ty Cổ phần Đ1 (*sau đây gọi tắt là* Công ty Đ1) là Công ty Đ1 – Chi nhánh T11 ký kết Hợp đồng góp

vốn Dự án Khu đô thị T số: 516/HĐGV-PGT-PC để ông mua lô đất số 23, Khu A Dự án Khu Dân cư T tại Khu Tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Thực hiện hợp đồng, ông đã thanh toán số tiền 766.631.250 đồng, tương đương với 50% giá trị chuyển nhượng lô đất. Đồng thời ông T đã nhận bàn giao đất trên thực tế. Như vậy, bản chất của hợp đồng góp vốn là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Dự án KDC Thanh Hoàng được phép phân lô bán nền. Tại Điều 3.2 của Hợp đồng nêu rõ: "*trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng*" và "*Bên A cam kết trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng Bên A sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bên B*". Công ty Đ1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 161.090 cho phần đất của Dự án K2 vào ngày 20/9/2018. Tuy nhiên, từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, Công ty Đ1 vẫn chưa hoàn thiện pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho ông T và các khách hàng mua đất khác, trong khi ông T đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền theo đúng tiến độ quy định trong hợp đồng. Do vậy, Công ty Đ1 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 Đ1 là nguyên nhân khiến cho Dự án bị ảnh hưởng bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

* Nghị định số:148/2020/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 đã bổ sung thêm trường hợp chủ đầu tư không được phép phân lô bán nền tại các phường của đô thị loại I trực thuộc Trung ương. Dự án KDC T thuộc trường hợp này nên không được phân lô bán nền như hợp đồng ông T đã ký kết và Công ty Đ1. Tuy nhiên việc Công ty Đ1 lợi dụng sự thay đổi này yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở, bởi:

Thứ nhất, Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP mới có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 trong đó tại khoản 4 Điều 4 Nghị định này cũng có điều khoản chuyển tiếp quy định rằng nếu các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại các phường của đô thị loại I trực thuộc trung ương đã được Ủy ban 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 K2 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 nên nếu Công ty Đ1 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 T, ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo đúng thời hạn đã thỏa thuận thì các bên đã không phải bị ảnh hưởng bởi Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ.

Thứ hai, theo khoản 2 Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định: "Trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản, bên có lợi bị ảnh hưởng có quyền yêu cầu bên kia đàm phán lại hợp đồng trong một thời hạn hợp lý". Sau khi Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, ông T cũng đã chấp nhận việc sẽ xây dựng nhà trên đất và nhận

chuyển nhượng đồng thời nhà và đất. Tuy nhiên Công ty Đ1 đã thiếu thiện chí, đưa ra nhiều phương án bất lợi cho ông T, không bảo đảm quyền lợi cho ông T.

Thứ ba, ông T 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 của khoản 3 Điều 420 Bộ Luật Dân sự 2015. Theo Công văn số: 9819/SXD-TTS ngày 22/12/2022 của Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đ, ông T được biết hiện nay Công ty Đ1 "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 - tháng 03/2022, Công ty Đ1 đã tự ý tổ chức xây dựng bất chấp những công văn yêu cầu ngừng thi công của Sở Xây dựng, UBND quận L. Như vậy, hiện trạng công trình xây dựng trên Dự án KDC T hiện tại là công trình xây dựng trái phép do đó Công ty Đ1 phải tiến hành phá dỡ công trình vi phạm, khôi phục lại tình trạng ban đầu. Công ty Đ1 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 C2, số công chứng 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Công ty Đ1 đã thế chấp toàn bộ diện tích đất 17.598 m², thửa 38, tờ bản đồ số 20, Lô B, khu T - 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 Đ1 thế chấp Ngân hàng có diện tích đất mà Công ty Đ1 đã bán cho ông T theo Hợp đồng góp số: 516/HĐGV-PGT-PC được ký kết giữa ông T và Công ty Đ1. Việc Công ty Đ1 đã nhận tiền mua bán đất của ông T theo đúng tiến độ, đã bàn giao đất cho ông T trên thực tế 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 với ông T. Đồng thời Ngân hàng Đ2 cũng vi phạm nghiêm trọng trong quá trình xét duyệt khoản vay của Công ty Đ1 khi không kiểm tra, xét duyệt khoản vay kỹ lưỡng. Như vậy hợp đồng thế chấp số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 liên quan đến lô đất của ông T không có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn ông Trương T yêu cầu Toà án giải quyết:

1- Buộc Công ty Đ1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 giữa Công ty Đ1 và ông Trương T theo hướng:

a. Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 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 Đ1 phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 23, Khu A2 Dự án Khu Dân cư T.

- Tuyên ông Trương T được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên Lô đất số 23, Khu A2 Dự án Khu Dân cư T tại Khu Tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Buộc Công ty Đ1 phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để Lô đất số 23, Khu A2 Dự án Khu Dân cư T tại Khu Tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Trương Tôn T8 quy

định của pháp luật với giá trị quyền sử dụng đất theo Kết luận định giá của Hội đồng định giá của Tòa án tương ứng với 50% còn lại.

- Buộc Công ty Đ1 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 Trương Tôn đối V nhà và đất tại Lô đất số 23, Khu A Dự án Khu Dân cư T.

b. Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty Đ1 và ông Trương T tiếp tục thực hiện.

2- Đề nghị tuyên ông Trương T 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 23, Khu A sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 và xây dựng nhà theo quy định pháp luật.

3- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh Đ3 và Công ty Đ1 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

- *Bị đơn là Công ty Đ1 và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:* Ngày 22/05/2017, giữa Công ty Đ1 và ông Trương T đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng góp vốn số 516/HĐGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T (P2) tại địa chỉ: Khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Theo nội dung các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng, ông Trương T đồng ý góp vốn cùng Công ty Đ1 để Công ty Đ1 thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án theo quy định của pháp luật, sau khi ông Trương Tôn hoàn T9 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 Đ1 và ông Trương Tôn S ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho ông Trương T 01 lô đất thuộc Dự án tại vị trí: lô B thuộc Khu A. Trường hợp không thực hiện được Dự án, Công ty Đ1 sẽ hoàn trả lại cho ông Trương Tôn S1 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 Trương Tôn G vốn cho Công ty Đ1.

Thực hiện Hợp đồng, Công ty Đ1 đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông Trương T đã thực hiện trách nhiệm góp vốn, với tổng số tiền đã thanh toán: 766.631.250 đồng (*Trong đó nộp 50.000.000 đồng vào ngày 13/5/2017, nộp 716.631.250 đồng vào ngày 22/5/2017*)

Sau khi ông Trương Tôn khởi K vụ án đến Tòa án thì Công ty Đ1 đã có Đơn phản tố ngày 08/11/2022 yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng góp vốn số 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/05/2017 giữa Công ty cổ phần Đ1 và ông Trương Tôn K1

từ ngày 08/02/2021. Ngày 20/3/2022, UBND thành phố Đ ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1369/QĐ-XPHC đối với Công ty Đ1 do hành vi vi phạm hành chính: 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 28/1/2022). Sau khi nhận được Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1369/QD-XPHC, Công ty Đ1 nhận thấy việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty Đ1 và ông Trương T đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nên Công ty Đ1 đã có Đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố ngày 28/3/2023. Tại phiên tòa, Công ty Đ1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tôn . Công ty Đ1 có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

- Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, theo đó tuyên bố Công ty Đ1 hoàn trả toàn bộ số tiền đã góp vốn là: 766.631.250 đồng cho ông Trương Tôn .

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 trình bày: Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty Đ1 đã phát sinh quan hệ tín dụng với P1 (theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ mục đích kinh doanh và đầu tư của Công ty) và hiện đang thực hiện các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ nợ tại P1, Công ty Đ1 đã thế chấp các tài sản thuộc sở hữu của Công ty cho Ngân hàng. Trong đó, bao gồm tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 38, TBĐ số: 20, địa chỉ: Lô B, Khu T - 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 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 20/09/2018 cho Công ty Cổ phần Đ1 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 11-1/2019/HĐBĐ-PVB- CNĐN ngày 17/05/2019 (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, Công ty Đ1 tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, P1 chỉ quản lý hồ sơ gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090. Trường hợp Công ty Đ1 tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính tại Ngân hàng, P1 sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Văn phòng C2 trình bày: Ông Trương T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7316 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/5/2019. Vấn đề này, Văn phòng C2 có ý kiến như sau: Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C2 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 T4, người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đ1 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. Do vậy, Văn phòng C2 kính đề nghị bác yêu cầu của ông Trương Tôn V1 yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/5/2019.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 123; 131; 407; 500; 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12; khoản 2 Điều 168; 188, 194 Luật Đất Đai năm 2013; Điều 8, 29, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tôn đối V Công ty Cổ phần Đ1 về việc: ‘’Yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Trương T; yêu cầu tuyên ông Trương T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền 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 28, Khu A và xây dựng nhà theo quy định pháp luật; 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 Đ2 - Chi nhánh Đ3 và Công ty Cổ phần Đ1 vô hiệu’’.

II. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đ1 đối với ông Trương Tôn V1 việc "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*":

1. Tuyên bố Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ1 – Chi nhánh T11 và ông Trương Tôn vô H2.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả cho ông Trương Tôn S1 tiền là 766.631.250 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 637.321.703 đồng. Tổng cộng là 1.403.952.953 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

III. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho ông Trương Tôn . Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 54.118.588 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng và 19.165.781 đồng Công ty Cổ phần Đ1 đã nộp theo biên lai thu số 0005700 ngày 06/01/2023 và số 0000983 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân

sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đ1 còn phải tiếp tục nộp số tiền 34.652.807 đồng.

IV. Về chi phí tố tụng:

1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả cho ông Trương T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

2. Chi phí thẩm định giá là 11.000.000 đồng Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu *(đã nộp và đã chi xong)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2024, ông Trương T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương T và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đ1. Ngày 22/7/2024 Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa đổi số tiền Công ty Đ1 phải bồi thường cho ông Trương T trên cơ sở xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến các Hợp đồng góp vốn đã ký kết vô hiệu, để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên phù hợp với mức độ lỗi thực tế của vụ án. Ngày 22/12/2024, ông Trương Tôn thay Đ nội dung kháng cáo do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ dẫn đến sai sót khi đánh giá tính pháp lý của Khu dân cư T. Các công trình xây dựng trái phép bị UBND quận liên Chiểu xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 3612/QĐ-XPHC ngày 04/12/2023. Tuy nhiên cấp sơ thẩm thu thu thập tài liệu này. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đánh giá tài liệu, chứng cứ một cách đầy đủ, khách quan, không đánh giá tính hợp pháp của các tài liệu, chứng cứ dẫn đến căn cứ vào tài liệu, chứng cứ không đảm bảo quy định pháp luật, đồng thời vi phạm trong thủ tục định giá tài sản. Do đó, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển vụ án về Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông.

Ngày 23/7/2024, Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường thiệt hại phải trả cho ông T là 647.321.703 đồng. Bởi vì ông T cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng góp vốn vô hiệu và có nghĩa vụ chia sẻ một phần thiệt hại này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Trương T và Công ty Cổ phần Đ1 thì thấy: Căn cứ vào Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 giữa Công ty Đ1 và ông Trương T cho thấy ông Trương T đồng ý góp vốn cùng Công ty Đ1 để Công ty Đ1 thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật Dự án Khu đô thị (Khu dân cư)

(PHOENIX COMPLEX) tại địa chỉ: Khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Sau khi ông T hoàn thành việc góp vốn theo quy định tại hợp đồng thì Công ty Đ1 sẽ giao cho ông T 01 lô đất thuộc Dự án T với diện tích: 125 m^2, vị trí: 23, thuộc Khu: A2. Theo Điều 2 Hợp đồng xác định giá trị góp vốn của lô đất là 1.533.262.500 đồng (đã chiết khấu 1%). Điều 3 Hợp đồng xác định tổng số tiền ông T đã góp vốn cho Công ty Đ1 là 766.631.250 đồng (tương đương 50% giá trị theo hợp đồng) (*Trong đó nộp 50.000.000 đồng vào ngày 13/5/2017, nộp 716.631.250 đồng vào ngày 22/5/2017*). HĐXX phúc thẩm xét thấy: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng góp vốn thì dự án Khu đô thị T 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 ngày 20/9/2018, thửa số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 17.598 m^2, mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 25/12/2057. Tại Quyết định số: 380/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã chấp thuận nhà đầu tư Công ty Đ1 được thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư T. Sau đó, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cho phép Công ty Đ1 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ thành đất ở đô thị theo Quyết định số: 2417/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Tại Quyết định số: 1097/QĐ-UBND ngày 21/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã quy định giá đất cụ thể để làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở đối với dự án khu dân cư T. Trên cơ sở đó, Cục Thuế thành phố Đ đã ban hành Thông báo số: 3883/TB-CTDAN ngày 13/10/2022 về việc nộp tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất của dự án Khu dân cư T với số tiền 160.470.993.123 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số: 2379/TB-CTDAN ngày 14/10/2022 số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay Công ty Đ1 vẫn chưa nộp các khoản tiền này vào ngân sách nhà nước và Sở Xây dựng thành phố Đ đã có Công văn số: 9979/SXD-TTS ngày 28/12/2022 với 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"*. Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ về việc xử phạt hành chính đối với Công ty Đ1 với hành vi huy động vốn không đúng quy định, cụ thể: *"Chủ đầu tư là* Công ty Cổ phần Đ1 *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, việc cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm ký kết, Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 vi phạm khoản 2 Điều 168, Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai; khoản 5 Điều 8, Điều 31 và Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 3 Điều 19 Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều

117, Điều 122, Điều 123, Điều 407, Điều 501 Bộ luật Dân sự là hoàn toàn có căn cứ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi xác định Hợp đồng góp vốn vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, Công ty Đ1 phải trả lại cho ông Trương Tôn S1 tiền đã nhận là 766.631.250 đồng. Tuy nhiên, phải xét lỗi làm cho hợp đồng góp vốn vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường của các bên. Ở đây, từ khi ký kết hợp đồng góp vốn thì dự án Khu dân cư T mới được cấp Giấy chứng nhận là đất thương mại dịch vụ; chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển đổi mục đích; 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. Tuy nhiên, tại Điều 3.2 và Điều 3.3 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 thỏa thuận "*Bên A cam kết trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng*" và "*Bên A cam kết trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng Bên A sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bên B*". Như vậy, Công ty Đ1 biết rõ tính pháp lý của dự án nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong hợp đồng. Đồng thời, bà T10 không có đủ điều kiện và khả năng để tìm hiểu tính pháp lý của dự án, hoàn toàn tin tưởng vào các thông tin do Công ty Đ1 đưa ra. Hậu quả là dự án Khu dân cư T bị ảnh hưởng bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 08/02/2021), sửa đổi Điều 41 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP, cụ thể: *Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương ...*". Việc Công ty Đ1 cho rằng vì 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, 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 là không có cơ sở. Do đó, cấp sơ thẩm xác định Công ty Đ1 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông trương Tôn theo như quy định tại Khoản 4 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự là hoàn toàn có căn cứ. Căn cứ khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông trương T các bên đã thỏa thuận nếu Công ty Đ1 quá hạn về thời gian công chứng hợp đồng thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất vay vốn kinh doanh của một trong các Ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi được tính từ thời điểm góp vốn mà được cấp sơ thẩm thu thập tại giai đoạn sơ thẩm tại Công văn số: 293/CV/CNBĐN-TH ngày 19/6/2024 của Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ3, cụ thể lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung và dài hạn từ năm 2017 - năm 2022 là 11%/năm; từ năm 2023 – năm 2024 là 14%. Do đó, số tiền góp vốn Công ty Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương T 766.631.250 đồng và bồi thường thiệt hại từ ngày 22/5/2017 đến ngày xét xử, ngày 10/7/2024 với tổng số

tiền lãi là 637.321.703 đồng. Tổng nợ gốc và nợ lãi 1.403.952.953 đồng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ2, chi nhánh Đ3 và Công ty Đ1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Theo quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự thì cấp sơ thẩm đã nhận định tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất, đáp ứng điều kiện tham gia giao dịch tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai là hoàn toàn đúng. 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.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương T yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển vụ án về Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông. HĐXX phúc thẩm xét thấy: Đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 3612/QĐ-XPHC ngày 04/12/2023 của UBND quận L và Quyết định xử phạt hành chính số: 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 cuả UBND thành phố Đ đều là quyết định hành chính. Đối tượng giải quyết tranh chấp là Quyết định hành chính, trong khi đó vụ án này đang giải quyết tranh chấp là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và đối tượng giải quyết là quyền sử dụng đất. Trong quá trình cơ quan nhà nước có thẩm thẩm ra quyết định xử phạt, Công ty Đ1 không có khiếu nại gì đối với các quyết định đó và nếu có khiếu nại thì thuộc thủ tục giải quyết khiếu nại. Do đó, việc cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Hơn nữa, việc thu thập định giá tài sản là biện pháp thu thập để nhằm đưa ra phương án giải quyết nào cho hợp lý và đúng pháp luật cho việc bồi thường thiệt hại. Do đó, việc cấp sơ thẩm không sử dụng kết quả định giá mà áp dụng phương thức tính lãi theo quy định của pháp luật cũng là phù hợp. Do đó, HĐXX phúc thẩm xét thấy quan điểm của Luật sư là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Trương T và không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ1 về việc xem xét lại số tiền bồi thường cho ông Trương Tôn .

[5] Về chi phi tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là buộc bị đơn Công ty Đ1 có trách nhiệm trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng cho ông Trương Tôn . Chi phí định giá là 11.000.000 đồng bị đơn là Công ty Đ1 phải chịu (*đã nộp và đã chi xong*). Các đương sự không có kháng cáo nên HĐXX không xem xét.

[6] Án phí DSST: Ông Trương T là người cao tuổi và có đơn nên căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xét miễn toàn bộ án phí cho ông Trương Tôn . Công

ty Đ1 phải chịu đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 54.118.588 đồng.

[7] Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty Đ1 phải chịu án phí DSPT.

[8] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số: 44/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm do chưa thu thập đầu đủ chứng cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 122, 123; 131; 407; 500; 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, 29, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; 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 và lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ1 về việc xem xét lại số tiền bồi thường cho ông Trương Tôn .

II. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Tôn V1 việc hủy Bản án sơ thẩm số: 44/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

III. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 44/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tôn đối V Công ty Cổ phần Đ1 về việc: Yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Trương T; yêu cầu tuyên ông Trương T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền 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 28, Khu A và xây dựng nhà theo quy định pháp luật; yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB- PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh Đ3 và Công ty Cổ phần Đ1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đ1 đối với ông Trương Tôn V1 việc "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*":

2.1. Tuyên bố Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 516/HĐGV-PGT-PC ngày 22/5/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ1 – Chi nhánh T11 và ông Trương Tôn vô H2.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả cho ông Trương Tôn S1 tiền góp vốn là 766.631.250 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 637.321.703 đồng. Tổng cộng là 1.403.952.953 đồng (*một tỷ bốn trăm lẽ ba triệu chín trăm năm hai nghìn chín trăm năm ba đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Không đề cập đến.

4. Án phí DSST: Miễn toàn bộ án phí cho ông Trương Tôn . Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 54.118.588 đồng (*năm mươi bốn triệu một trăm mười tám nghìn năm trăm tám mươi tám đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) và 19.165.781 đồng (*mười chín triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm tám mươi mốt đồng*) Công ty Cổ phần Đ1 đã nộp theo biên lai thu số 0005700 ngày 06/01/2023 và số 0000983 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đ1 còn phải tiếp tục nộp số tiền 34.652.807 đồng (*ba mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn tám trăm lẽ bảy đồng*).

IV. Án phí DSPT: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000926 ngày 06/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé