

Bản án số 06/2025/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 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 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 97/2024/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 55/2024/DS-ST ngày 15-7-2024 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 232/2024/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 ủy quyền số 211/UQ-PGT ngày 18-11-2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty.

* **Bị đơn:** Ông **Trần Văn V** - sinh năm 1959; nơi cư trú: Lô H Hồ H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

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 ủy quyền lập ngày 18-5-2022 tại Văn phòng C2, tỉnh Quảng Nam.

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

1. Ông Lê Văn C1; 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 Tòa 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 C3; 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 Trần Văn V.

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 Trần Văn V đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng góp vốn 1136/HĐGV-PGT-PC và số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 (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 Trần Văn V 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 Trần Văn V 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 V sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho ông Trần Văn V 02 lô đất thuộc Dự án với diện tích: 120 m², vị trí: lô 18 và 19, thuộc Khu A. Trường hợp Công ty Đ vi phạm về thời hạn công chứng thì ông Trần Văn V có quyền tiếp tục thực hợp hoặc chấm dứt hợp đồng; trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thì Công ty Đ sẽ hoàn trả lại cho ông Trần Văn V 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 Công ty Đ trễ hạn công chứng.

Công ty Đ đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông Trần Văn V đã thực hiện trách nhiệm góp vốn cho như sau: Tổng số tiền đã góp vốn là 1.798.524.000 đồng.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết Hợp đồng góp vốn, Dự án chưa đáp ứng đủ điều kiện để thực hiện huy động vốn theo quy định tại Khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật nhà ở. Xét về các điều kiện nêu trên, tại thời điểm ký kết Hợp đồng góp vốn, Dự án T chưa được Sở Xây dựng thành phố Đ ban hành thông báo đủ điều kiện được huy động vốn.

Đồng thời, Công ty Đ đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 1369/QĐ-XPHC ngày 20-5-2022 của UBND thành phố Đ về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi 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 (quy định tại điểm đ, khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022).

Việc ký kết Hợp đồng góp vốn số 1136/HĐGV-PGT-PC và số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 về việc góp vốn thực hiện Dự án Khu đô thị Thanh Hoàng tại Khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa Công ty Đ và Bị đơn là trái quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật nhà ở và Nghị định 99 nên Hợp đồng góp vốn này không có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm ký kết.

Do đó, Công ty Đ đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 1136/HĐGV-PGT-PC và số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Trần Văn V vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Về lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì ông Trần Văn V 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.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng góp vốn vô hiệu, bị đơn đã góp vốn cho Công ty Đ tổng giá trị là: 1.798.524.000 đồng. Do đó, giải quyết hậu quả của Hợp đồng góp vốn vô hiệu, Công ty Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn toàn bộ số tiền góp vốn đã nhận, tương đương 1.798.524.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V thì Công ty Đ có ý kiến như sau: Do hợp đồng góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đồng thời việc ông V 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 V 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.

Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Công ty Đ và ông Trần Văn V có ký kết Hợp đồng góp vốn số: 1136/HĐGV-PGT-PC và số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 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 là hợp đồng chuyển nhượng và theo như hợp đồng, thì ông Trần Văn V đã đóng cho Công ty Đ số tiền là 1.798.524.000, tương đương với 70% giá trị chuyển

nhượng của mỗi lô đất của mỗi hợp đồng. Theo đó, Ông Trần Văn V cùng các khách hàng mua đất khác đã thực hiện nghĩa vụ theo đúng cam kết tại các Hợp đồng góp vốn và Công ty Đ đã bàn giao lô đất thực tế cho ông V thông qua các Biên bản giao mốc ranh giới lô đất với Công ty Đ, có sự tham gia của Bên cầm mốc là Công ty Cổ phần X1 với nội dung cho ông Trần Văn V nhận mặt bằng với ranh giới, diện tích cụ thể của các lô đất đã mua. Sau khi ký hợp đồng góp vốn, đầu năm 2018 Phú Gia T3 đã thông báo hẹn ông Trần Văn V đến trực tiếp tại lô đất, hai bên đã lập biên bản bàn giao mốc ranh giới đất thực địa với nội dung Công ty Đ đã bàn giao lô 18 và 19, khu A2 cho ông Trần Văn V. Điều này càng khẳng định bản chất các giao dịch ông Trần Văn V đã ký kết với Phú Gia T3 là mua bán đất.

Khoản 3.2, 3.3 và Điều 3 Hợp đồng góp vốn nêu rõ: “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 “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, đến ngày 04-10-2018, Công ty Đ đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 04-11-2018 ông Trần Văn V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất theo cam kết của Công ty Đ.

Tuy nhiên, 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 Trần Văn V và các khách hàng mua đất khác tại Dự án trong khi ông Trần Văn V đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng, chính điều này cho thấy sự vi phạm nghiêm trọng hợp đồng của công ty Đ. Như vậy, ông Trần Văn V hoàn toàn có quyền yêu cầu Công ty Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Dự án khu dân cư T vẫn đang được triển khai thực hiện và Công ty Đ cho rằng hiện nay không chuyển nhượng được cho khách hàng bởi không đủ tài chính để chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đóng phí trước bạ cũng như việc xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 08-02-2021 của Chính Phủ. Tuy nhiên chúng tôi cho rằng lý do Phú Gia T3 đưa ra là hoàn toàn không có căn cứ, bởi:

Một là, tại thời điểm ký kết hợp đồng, Phú Gia T3 cam kết bàn giao các lô đất có ranh giới, vị trí, diện tích đầy đủ cho ông Trần Văn V với giá trị góp vốn vào lô đất là không thay đổi, được xác định 10.980.000 đồng/m² đã bao gồm các loại thuế phí trước bạ. Căn cứ theo quy định tại khoản 4.3 của Hợp đồng góp vốn thì Công ty Đ cam kết thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V, do đó việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho phù hợp với quy định của pháp luật là trách nhiệm của Công ty Đ chứ không phải của khách hàng góp vốn.

Nghị định: 148/2020/NĐ-CP ra đời sau khi Phú Gia T3 vi phạm cam kết. Dự án K đã được Công ty Đ kết hợp với nhiều sản môi giới bất động sản đăng tải thông tin rao bán rầm rộ. Các khách hàng khi tiếp cận sơ dự án đều thấy được

rằng Công ty Đ có đầy đủ khả năng hoạt động, kinh doanh bất động sản, dự án hoàn tất vào khoảng thời gian Q4 IV năm 2022 là hợp lý. Và thực tế cho thấy, nếu Công ty Đ trong việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, xây dựng, môi trường thì khả năng cao dự án đã được đi đúng tiến độ, và các khách hàng đã được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo lộ trình mà phía Phú Gia T3 đã đưa ra. Đây không phải là sự kiện bất khả kháng để áp dụng quyền miễn trừ trách nhiệm đối với Công ty Đ. Bởi 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 Trần Văn V, ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V 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.

Theo Quyết định 380/QĐ-UBND của UBND thành phố Đ ban hành ngày 04/02/2021 quyết định chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đ thực hiện dự án Khu dân cư T (P) với mục tiêu: *“Xây dựng khu dân cư với hệ thống hạ tầng đồng bộ để bán nhà ở thương mại hoặc/và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại những khu vực phù hợp với quy định của pháp luật và được cơ quan quản lý nhà nước cho phép, đảm bảo theo quy hoạch được phê duyệt”*. Như vậy, có thể thấy rõ UBND thành phố Đ đã chấp thuận cho Phú Gia T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở để phù hợp với quy định của pháp luật. Việc sửa đổi điều khoản hợp đồng để cân bằng quyền lợi của cả hai là phù hợp với mục tiêu đề ra của cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo điểm b khoản 3 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 Trần Văn V cũng đã chấp nhận việc sẽ bỏ chi phí xây dựng nhà để phù hợp với quy định tại Nghị định 148/2020/NĐ-CP, Công ty Đ đã nhận tiền bán đất sẽ tiếp tục nhận các khoản tiền bán đất còn lại mà bị đơn chưa trả đủ, không phải trả tiền xây dựng nhà.

Đối với Quyết định số 1369 của UBND thành phố Đ thì bị đơn không đồng ý và đã nhiều đơn kiến nghị xem xét lại quyết định này để đảm bảo quyền lợi của mình. Do đó, bị đơn không đồng ý với việc Công ty Đ căn cứ vào Quyết định này để đề nghị tuyên hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ và ông Trần Văn V là vô hiệu.

Ngoài ra, 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 C3, 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 m², 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 V theo 01 Hợp

đồng góp vốn số 1136/HĐGV-PGT-PC và số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày ngày 03-4-2018 được ký kết giữa ông V và Công ty Đ.

Việc Công ty Đ đã nhận tiền mua bán đất của những người mua đất như ông Trần Văn V, thế nhưng vẫn đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp ngân hàng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong thỏa thuận của ông Trần Văn V.

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 Trần Văn V đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ và có yêu cầu phản tố, đề nghị:

Buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn số 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng góp vốn số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Ông Trần Văn V theo hướng:

Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng góp vốn số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia T3 và ông Trần Văn V 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 18, khu A2 và lô đất số 19, khu A2 Dự án Khu dân cư T tại Khu Tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ông Trần Văn V được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 18, khu A2 và lô đất số 19, 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 Cổ phần Đ phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 18, khu A2 và lô đất số 19, khu A2 Dự án Khu dân cư T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Trần Văn V 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 Trần Văn V đối với nhà và đất tại lô đất số 18, khu A và lô đất số 19, khu A2 Dự án Khu dân cư T.

Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn số 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng góp vốn số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-

2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Ông Trần Văn V đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

Ông Trần Văn V 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 18, khu A và lô đất số 19, khu A2 Dự án Khu dân cư T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn số 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng góp vốn số 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Văn V và xây dựng nhà theo quy định pháp luật.

Ông Trần Văn V yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan diện tích đất tại Dự án KDC T - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, Lô đất số A - Khu A tại Khu Tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa Công ty Đ và Ngân hàng TMCP Đ1 - chi nhánh Đ2 trên để đảm bảo quyền lợi của những người đã bỏ tiền ra để mua đất của Công ty Đ.

**** 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 m² 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 tắt 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 C3 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 C3, công chứng số 7316, quyền 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. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C3 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 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 C3 đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu bác yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 17-5-2019 vô hiệu.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 15-7-2024 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 Tòa 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: 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng số: 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Văn V.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Trần Văn V tổng số tiền là: 3.118.908.927 đồng (899.262.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 660.192.464 đồng; tổng cộng là 1.559.454.464 đồng x 02 lô) cho ông Trần Văn V.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định 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 Trần Văn V 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-PGT-PC ngày 03-4-2018 và số: 1138/TTGV-PGT-PC ngày 03-4-2018, cụ thể:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T-PGT-PC ngày 03-4-2018 và số: 1138/TTGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia T3 và ông Trần Văn V để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cụ thể 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 18 và 19 khu A2 Dự án Khu dân cư T

- + Ông Trần Văn V được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 18 và 19, 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 18 và 19 - khu A2 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông V 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 Trần Văn V đối với nhà và đất tại lô đất số 18 và 19, khu A2 dự án KDC T

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: Hợp đồng số 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng số: 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Văn V đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố việc Trần Văn V 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 18 và 19, 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: 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng số: 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Văn V.

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 C3, 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 Trần Văn V là 94.378.179 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000858 ngày 05-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền 94.078.197 đồng.

2. Ông Trần Văn V 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.

3. Ông Trần Văn V 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 đã nộp theo biên lai thu số 0005358 ngày 19-7-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; Chi phí thẩm định giá là 18.000.000 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 26-7-2024, nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên đối và đề nghị Tòa 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 23-7-2024, bị đơn - ông Trần Văn V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy 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 Trần Văn V 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 C3 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 Trần Văn V 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 Trần Văn V:

Căn cứ hai Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1136/HĐGV-PGT-PC và số 1138/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Trần Văn V với nội dung cơ bản như sau: Ông Trần Văn V 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 Trần Văn V hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ thì Công ty Đ sẽ giao cho ông Trần Văn V lô đất số 18 và 19 - khu A2 thuộc dự án Khu đô thị T tại vệt biệt thự X - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; số tiền ông Trần Văn V đã góp vốn khi ký thỏa thuận là 1.798.524.000 đồng (cho cả 02 lô đất), tương đương với 70% giá trị chuyển nhượng của mỗi lô đất.

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 Trần Văn V 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 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 Trần Văn V 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 Trần Văn V số tiền đã nhận là 1.798.524.000 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 Trần Văn V 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 C4 – Chi nhánh Đ2 đối với khoảng thời gian từ thời điểm ông Trần Văn V góp vốn cho Công ty Đ ngày 26-3-2018 đến ngày 15-7-2024, với tổng số tiền là 660.192.464 đồng cho mỗi lô đất 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 Trần Văn V 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 V 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 Đ dẫn chiếu nhiều lý do như thay đổi quy hoạch, dịch bệnh Covid để tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay yêu cầu ông Trần Văn V 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 Trần Văn V.

Tổng cộng số tiền Công ty Đ có nghĩa vụ phải trả cho ông Trần Văn V gồm số tiền hoàn trả 899.262.000 đồng + bồi thường thiệt hại là 660.192.464 đồng = 1.559.454.464 đồng X 02 lô = 3.118.908.927 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 Trần Văn V vô hiệu, hợp đồng không còn giá trị nên việc ông Trần Văn V 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 Trần Văn V là phù hợp pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu còn lại của ông Trần Văn V 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 Trần Văn V 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 Tòa 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 V 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 V.

Từ những nhận định trên, ông Trần Văn V 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 Trần Văn V;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 15-7-2024 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 vô hiệu Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng số: 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Văn V.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Trần Văn V tổng số tiền là: 3.118.908.927 đồng (899.262.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 660.192.464 đồng; tổng cộng là 1.559.454.464 đồng x 02 lô) cho ông Trần Văn V.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định 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 Trần Văn V 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-PGT-PC ngày 03-4-2018 và số: 1138/TTGV-PGT-PC ngày 03-4-2018, cụ thể:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T-PGT-PC ngày 03-4-2018 và số: 1138/TTGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia T3 và ông Trần Văn V để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cụ thể 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 18 và 19 khu A2 Dự án Khu dân cư T

+ Ông Trần Văn V được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 18 và 19, 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 18 và 19 - khu A2 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông V 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 Trần Văn V đối với nhà và đất tại lô đất số 18 và 19, khu A2 dự án KDC T

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: Hợp đồng số 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng số: 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Văn V đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố việc Trần Văn V 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 18 và 19, 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: 1136/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 và Hợp đồng số: 1138/HĐGV-PGT-PC ngày 03-4-2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Văn V.

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 C3, 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 Trần Văn V là 94.378.179 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000858 ngày 05-4-2022 của Chi

cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền 94.078.197 đồng.

2. Ông Trần Văn V 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.

3. Ông Trần Văn V 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 đã nộp theo biên lai thu số 0005358 ngày 19-7-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; Chi phí thẩm định giá là 18.000.000 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 Trần Văn V 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 0000949 ngày 08-8-2024 và số 0000931 ngày 07-8-2024 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