| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: **10**/2025/DS - PT
Ngày: 08 – 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:* Ông Cao Văn Hiếu

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Bà Mai Vương Thảo

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

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

Ngày 08 tháng 01 năm 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: 72/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc *V/v: "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: 36/2024/DS-ST ngày 04 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: 178/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 286/2024/QĐ – PT ngày 28 tháng 11 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 572/TB–TA ngày 18 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

***1***. *Nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần Đ**; Mã số doanh nghiệp: 0401345900; Địa chỉ: Số B L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

*Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1985, CCCD số 049185004615; Bà Trần Thị Lâm N, sinh năm 1995, CCCD số 049195012637; Ông Bùi Sơn C, sinh năm 1996, CCCD số 049096011640; Bà Nguyễn Tú Q, CCCD số 052300009301; cùng địa chỉ liên hệ: Số C T, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Là những người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy uỷ quyền số 221/UQ-PGT ngày 18.11.2024 của ông Lê Anh T1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đ). Bà T, ông C, bà N, bà Q đều có mặt.

***2.*** *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Tiên P**, sinh năm 1961, CCCD số 024061011517 cấp ngày 04/11/2021; Địa chỉ: Số F đường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

Ông Nguyễn Công T2, sinh năm 1995;

Và/Hoặc: Bà Trần Thị D, sinh năm 1989;

Và/Hoặc: Bà Nguyễn Thị Thanh Thanh T3, sinh năm 1998;

Và/Hoặc: Ông Phạm Công T4, sinh năm 2000;

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

Là những người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng uỷ quyền được công chứng tại Văn phòng C2, trụ sở: 52 N, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam ngày 15/6/2022). Bà T3 có mặt, vắng mặt ông T2, bà D và ông T4.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* các Luật sư Lê Văn C1, Thẻ Luật sư số 8154/LS do L2 cấp ngày 06/8/2013, Trần Thị H, Thẻ Luật sư số 14411/LS do L2 cấp ngày 03/6/2019 và bà Phạm Thị T5, Thẻ Luật sư số 19613/LS do L2 cấp ngày 31/5/2023, là các Luật sư của Công ty L3, địa chỉ liên hệ: Tầng B, Tòa nhà T, số H N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng – thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Luật sư T5 có mặt, vắng mặt Luật sư Lê Văn C1 và Trần Thị H.

***3.*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. **Ngân hàng TMCP Đ1**; Địa chỉ trụ sở: Số B đường 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 hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đ1*:

- Bà Nguyễn Thị Kim X – Chức vụ: Giám đốc QLKH khu vực miền T – Khối QL&TCTTS;
- Ông Hoàng Thế Q1 – Chức vụ: Phó Giám đốc QLKH khu vực miền T – Khối QL&TCTTS;
- Bà Phan Thị Thanh P1 – Chức vụ: Chuyên gia tố tụng - Khối QL&TCTTS;
- Ông Nguyễn Văn L1 – Chức vụ: Chuyên viên tố tụng - Khối QL&TCTTS;
- Bà Huỳnh Thị Trung P2 - Chuyên viên QLKH – Khối QL&TCTTS;

Cùng địa chỉ liên hệ: Số B đường C phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Là những người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy uỷ quyền số 10771/UQ-PVB ngày 10/6/2020 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ1 và Giấy uỷ quyền số 3585/UQ-PVB ngày 01/02/2024 của Giám đốc Khối Quản lý và T6 cấu trúc tài sản - P4). Vắng mặt

3.2. **Văn phòng C3**; Địa chỉ: Số A đường B; phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo quy định của pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hải S – Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

***4.*** *Người kháng cáo*: nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ và bị đơn ông Nguyễn Tiên P.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đ (đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lê Bá N1, bà Trần Thị Lâm N và ông Bùi Sơn C) trình bày:*

Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là "Công ty Đ") và ông Nguyễn Tiên P đã thỏa thuận và ký kết các Hợp đồng góp vốn số 1817, 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; các Hợp đồng góp vốn số 248, 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; các Hợp đồng góp vốn số 0183, 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 (sau đây viết tắt là "Hợp đồng") để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T (P5) 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 Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P 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 P sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho ông Nguyễn Tiên P 06 lô đất thuộc Dự án ( Lô D, khu A, diện tích 116 $m^2$; lô 44, khu A, diện tích 116 $m^2$; lô 37, khu A, diện tích 116 $m^2$; lô 38, khu A, diện tích 116 $m^2$; lô 26, khu A, diện tích 125 $m^2$; Lô 27, khu A, diện tích 125 $m^2$). Trường hợp Công ty Đ vi phạm về thời hạn công chứng thì ông Nguyễn Tiên P có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng; trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thì Công ty Đ sẽ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiên P số tiền đã góp vốn và tiền lãi theo lãi suất vay vốn kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi tính từ thời điểm ông Nguyễn Tiên P góp vốn cho Công ty Đ hoặc thời điểm vi phạm công chứng hợp đồng.

Công ty Đ đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông Nguyễn Tiên P đã thực hiện trách nhiệm góp vốn cho như sau: Tổng số tiền đã góp vốn là 4.289.422.500 đồng (Bốn tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng), tương đương 50% giá trị mỗi hợp đồng; trong đó: 689.040.000 đồng đối với lô 43-A2 và lô 44-A2, 689.040.000 đồng đối với lô 37-A2 và lô 38-A2, 766.631.250 đồng đối với lô B và lô 27-A2.

Tuy nhiên, xuất phát bởi các lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý Dự án, trong đó gồm sự thay đổi quy hoạch và các yêu cầu

rà soát, yêu cầu điều chỉnh từ các cơ quan có thẩm quyền; các trở ngại khách quan từ tình hình dịch bệnh (covid-19) kể từ đầu năm 2020 cho tới nay. Tiếp đó, kể từ ngày 08/02/2021, Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, trong đó tại khoản 17 Điều 1 quy định như sau: *"Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương ..."*. Vì Dự án mà các bên cùng hợp tác góp vốn nằm trong địa bàn phường (phường H, quận L, TP Đà Nẵng) của đô thị loại I trực thuộc Trung ương (thành phố Đà Nẵng), dẫn đến không còn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, đây là hoàn cảnh thay đổi cơ bản xảy ra một cách khách quan khiến Công ty Đ đến nay không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo nội dung, mục đích ban đầu. Trước hoàn cảnh thay đổi cơ bản như nêu trên, Công ty Đ đã thông báo đến ông Nguyễn Tiên P, đồng thời đã nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại hợp đồng. Công ty Đ đã đưa ra 02 phương án đề xuất điều chỉnh hợp đồng với mong muốn các bên tiếp tục hợp tác trên cơ sở hài hòa lợi ích, phù hợp các quy định của pháp luật hoặc thanh lý chấm dứt thực hiện hợp đồng trên tinh thần nỗ lực tối đa chia sẻ để Ông Nguyễn Tiên P lựa chọn. Tuy nhiên, sau rất nhiều nỗ lực đến nay giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Tiên P vẫn không thể tự thỏa thuận giải quyết được.

Tại đơn khởi kiện, căn cứ quy định tại Điều 6 của Hợp đồng, Điều 420 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và các quy định của pháp luật có liên quan, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt các Hợp đồng góp vốn số 1817, 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; các Hợp đồng góp vốn số 248, 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; các Hợp đồng góp vốn số 0183, 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 kể từ ngày 08/02/2021.

Tuy nhiên, sau khi khởi kiện tại Tòa án, ngày 20/5/2022, UBND thành phố Đ ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XLHC đối với Công ty Đ do hành vi vi phạm hành chính về việc huy động vốn không đúng quy định trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Dự án Khu dân cư T, quận L, thành phố Đà Nẵng (điểm d khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022). Sau khi nhận được Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XLHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ, Công ty Đ nhận thấy việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Tiên P đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 19 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 dự án khu đô thị T số 1960/HĐGV-PGT-PC ngày 20/12/2017; Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1961/HĐGV-PGT-PC ngày 20/12/2017 được ký kết giữa Công ty Đ

và ông Nguyễn Tiên P vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Về lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì ông Nguyễn Tiên P 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 dân đến hợp đồng vô hiệu phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tiên P 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 P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đồng thời việc ông P 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 P 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 H4 lại cho ông P nếu chấm dứt hợp đồng như sau:

- Đối với các Hợp đồng góp vốn số 1817/HĐGV-PGT-PC; 1815/HĐGV-PGT-PC; 248/HĐGV-PGT-PC; 247/HĐGV-PGT-PC lần lượt tại các lô A2 – 43,44,37,38 thì đối với mỗi lô, ông Nguyễn Tiên P nhận lại tiền thanh lý là: 1.586.880.000 đồng. Như vậy, 04 lô ông P sẽ nhận lại số tiền là 1.586.880.000 đồng x 4 = 6.347.520.000 đồng.

- Đối với các Hợp đồng góp vốn số 0183/HĐGV-PGT-PC; 0185/HĐGV-PGT-PC lần lượt tại các lô A2 -26,27 thì đối với mỗi lô, ông Nguyễn Tiên P nhận lại tiền thanh lý là 1.765.575.000 đồng. Như vậy, 02 lô ông P sẽ nhận lại số tiền là 1.765.575.000 đồng x 2 = 3.531.150.000 đồng.

Tổng 06 lô ông P sẽ nhận lại số tiền là 9.878.670.000 đồng.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Tiên P 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 P và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty Cổ phần Đ

trả lại số tiền đã góp vốn là 4.289.422.500 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 Nguyễn Tiên P là bà Phạm Thị T5 - Luật sư Công ty L3 trình bày;*

Công ty Đ và ông Nguyễn Tiên P có ký kết 06 Hợp đồng góp vốn nhưng thực tế là hợp đồng chuyển nhượng và theo các hợp đồng ông P đã đóng cho Công ty Đ số tiền là 4.289.422.500 đồng (Bốn tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng); trong đó: 689.040.000 đồng đối với lô 43-A2 và lô 44-A2, 689.040.000 đồng đối với lô 37-A2 và lô 38-A2, 766.631.250 đồng đối với lô B và lô 27-A2.

Tại Điều 3.2, Điều 3.3 các Hợp đồng góp vốn số 1815, 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017 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"*. Như vậy, đến ngày 07/6/2017, Công ty Đ đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 07/07/2017 ông Nguyễn Tiên P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất theo cam kết của Công ty Đ.

Tại Điều 3.2, Điều 3.3 các Hợp đồng góp vốn số 247, 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018 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".* Như vậy, đến ngày 24/7/2018, Công ty Đ đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 23/08/2018 ông Nguyễn Tiên P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất theo cam kết của Công ty Đ.

Tại Điều 3.2, Điều 3.3 các Hợp đồng góp vốn số 0183, 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 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 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, đến ngày 15/7/2019, Công ty Đ đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 15/09/2019 ông Nguyễn Tiên P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất theo cam kết của Công ty Đ.

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 Nguyễn Tiên P và các khách hàng mua đất khác tại dự án trong khi ông Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P 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 K vẫn sẽ được phân lô bán nền khi đã được UBND thành phố Đ có văn bản cho phép được phân lô bán nền trước ngày 08/02/2021. Do đó, nếu Công ty Đ tuân thủ đúng Hợp đồng, đã hoàn thiện các hồ sơ pháp lý Dự án để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiên P, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiên P 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 P3.

*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 Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P, cụ thể:

*Phương án 1:* Tiếp tục thực hiện hợp đồng

Nếu ông Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P phải đóng bổ sung phần giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là không đúng thỏa thuận.

*Phương án 2:* Chấm dứt Hợp đồng

Nếu ông Nguyễn Tiên P chấm dứt Hợp đồng thì Công ty Đ sẽ hoàn trả lại tiền cho ông Nguyễn Tiên P. 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 Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P.

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

*Thứ ba*, ông Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P 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 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 $m^2$, 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 P theo 01 Hợp đồng góp vốn số 0153/HĐGV-PGT-PC ngày 11/01/2019 được ký kết giữa ông P và Công ty Đ.

Việc Công ty Đ đã nhận tiền mua bán đất của những người mua đất như ông Nguyễn Tiên P, 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 Nguyễn Tiên P.

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 Nguyễn Tiên P 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 các hợp đồng góp vốn 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; Hợp đồng góp vốn số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; Hợp đồng 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; Hợp đồng góp vốn số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; Hợp đồng góp vốn 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và Hợp đồng góp vốn số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần K1 T7 và ông Nguyễn Tiên P theo hướng:

- Sửa đổi các hợp đồng góp vốn 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; Hợp đồng góp vốn số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; Hợp đồng 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; Hợp đồng góp vốn số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; Hợp đồng góp vốn 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và Hợp đồng góp vốn số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia T7 và ông Nguyễn Tiên P 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 nếu có trên lô đất số 44 – khu A, lô D - khu A, lô C - khu A, lô C - khu A, lô B - khu A, lô B – khu A2 dự án KDC T.

+ Ông Nguyễn Tiên P được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên các lô đất số 44 – khu A, lô D - khu A, lô C - khu A, lô C - khu A, lô B - khu A, lô B - 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 44 – khu A, lô D - khu A, lô C - khu A, lô C - khu A, lô B - khu A, lô B – khu A2 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà H1 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 Nguyễn Tiên P đối với nhà và đất tại các lô đất số 44 – khu A, lô D - khu A, lô C - khu A, lô C - khu A, lô B - khu A, lô B – khu A2 dự án KDC T.

- Các điều khoản không sửa đổi tại các hợp đồng góp vốn 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; Hợp đồng góp vốn số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; Hợp đồng 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; Hợp đồng góp vốn số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; Hợp đồng góp vốn 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và Hợp đồng góp vốn số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần K1 T7 và ông Nguyễn Tiên P đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Ông Nguyễn Tiên P 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 các lô đất số 44 – khu A, lô C - khu A, lô C - khu A, lô B - khu A, lô B - khu A, lô D – khu A2 dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại các hợp đồng góp vốn 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; Hợp đồng góp vốn số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; Hợp đồng 248/HĐGV-PGT-C ngày 24/01/2018; Hợp đồng góp vốn số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; Hợp đồng góp vốn 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và Hợp đồng góp vốn số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Tiên P.

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

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Tiên P – đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh Thanh T3 trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị T5 - Luật sư Công ty L3 và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ1 vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim X, bà Huỳnh Thị Trung P2 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 P4) theo các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên. Theo đó, đến nay tổng nghĩa vụ nợ của Công ty Đ còn phải thanh toán cho P4 tạm tính đến ngày 28/02/2023 là: 376.135.641.393 đồng.

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 P4; 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 P4, Công ty Đ tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, P4 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 Đ tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, P4 sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định.

Đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xem xét, giải quyết các vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 – 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 127/VPCCNHS ngày 24.4.2024 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 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. 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 T1, người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần Đ tự nguyện yêu cầu công chứng và ghi rõ trong hợp đồng "Ông Nguyễn Tiên P 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 Nguyễn Tiên P về yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 17/5/2019.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu*:

Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, tuyên Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 vô hiệu và Công ty Đ hoàn trả cho ông Nguyễn Tiên P số tiền là 4.289.422.500 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Tiên P.

+ Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Tiên P.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ:

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

- Các Điều 122, 123; 131; 407; 500; 501 Bộ luật Dân sự 2015;

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

- Các Điều 8, 29, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

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

- Tuyên vô hiệu các Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Tiên P.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền là 4.289.422.500 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 3.008.793.858 đồng; tổng cộng là 7.298.216.358 đồng (Bảy tỷ hai trăm chín mươi tám triệu hai trăm mười sáu ngàn ba trăm năm mươi tám đồng) cho ông Nguyễn Tiên P, trong đó:

+ Đối với mỗi lô đất số 43 và 44 khu A2: Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiên P số tiền là 689.040.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 529.994.466 đồng. Tổng cộng là 1.219.034.466 (2.438.068.932 đồng/02 lô).

+ Đối với mỗi lô đất số 37 và 38 khu A2: Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiên P số tiền là 689.040.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 520.346.725 đồng. Tổng cộng là 1.209.386.725 đồng (2.418.773.450 đồng/02 lô).

+ Đối với mỗi lô đất số 26 và 27 khu A2: Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiên P số tiền là 766.631.250 đồng và bồi thường thiệt hại là 454.055.738 đồng. Tổng cộng là 1.220.686.988 đồng (2.441.373.976 đồng/02 lô).

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 Nguyễn Tiên P 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 các Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018;

số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Tiên P theo hướng:

- Sửa đổi các Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ Kinh doanh nhà Phú Gia T7 và ông Nguyễn Tiên P 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 trên lô đất số 26, 27, 37, 38, 43, 44 - khu A2 dự án KDC T.

+ Ông Nguyễn Tiên P được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 26, 27, 37, 38, 43, 44 - 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 26, 27, 37, 38, 43, 44 - khu A2 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông P 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 Nguyễn Tiên P đối với nhà và đất tại lô đất số 26, 27, 37, 38, 43, 44 - khu A2 dự án KDC T

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Tiên P đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc ông Nguyễn Tiên P 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 26, 27, 37, 38, 43, 44 - 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 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Tiên P.

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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và chi phí tố tụng, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 10 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền Công ty Đ phải bồi thường cho bà Phan Thị Thu H2 trên cơ sở xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng góp vốn bị vô hiệu là 50/50 để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên phù hợp với mức độ lỗi thực tế.

* Ngày 18 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiên P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Đ;

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiên P thay đổi một phần nội dung kháng cáo, cụ thể bị đơn không đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Đ, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn mà đề nghị HĐXX hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tiên P, cụ thể:

+ Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến phần xây dựng hiện có trên Khu dân sự Thanh Hoàng do Công ty Đ xây dựng và bị UBND quận L xử phạt hành chính theo Quyết định xử phạt hành chính số: 3612/QĐ-XPHC ngày 04/12/2023. Hồ sơ vụ án không có tài liệu này dẫn đến có sai sót khi đánh giá tính pháp lý của Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá tính hợp pháp của Quyết định xử phạt hành chính số: 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của U trước khi làm căn cứ giải quyết vụ án, dẫn đến không nhận định, đánh giá tính pháp lý của Khu dân cư T một cách khách quan, đầy đủ, đồng thời căn cứ vào tài liệu chứng cứ không hợp pháp gây ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án.

+ Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm trong thủ tục định giá tài sản. Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về hợp đồng góp vốn, không tranh chấp về tài sản là quyền sử

dụng đất, nên việc cấp sơ thẩm thực hiện việc định giá quyền sử dụng đất là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

- Các Hợp đồng góp vốn giữa ông Nguyễn Tiên P và Công ty Đ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và ông P. Do đó, các hợp đồng góp vốn là hợp đồng vô hiệu.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và ông P có hợp đồng được giao kết khi chủ đầu tư chưa được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chưa có quyết định chấp thuận đầu tư của UBND thành phố Đ, chưa có có sở hạ tầng là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 04/02/2021, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 380/QĐ-UBND về việc chấp nhận nhà đầu tư Công ty Đ thực hiện dự án đầu tư K; ngày 18/12/2021, UBND quận L ban hành Quyết định số 6481/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy hoạch chi tiết TL 1/500 thiết kế đô thị K; ngày 31/12/2021 Sở Xây dựng thành phố Đ đã ban hành Công văn số 10179/SXD- CPXD về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục nhà liền kề thuộc dự án K; ngày 13/10/2022, Cục Thuế thành phố Đ đã ban hành Thông báo số 3883/TB-CTDAN về việc nộp tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất của dự án KDC T. Dự án KDC T đã đủ điều kiện chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và ông P có hiệu lực pháp luật và được thực hiện trên cơ sở Nghị định 148 (không phân lô bán nền mà xây nhà ở để bán, những phát sinh về chi phí xây dựng được giải quyết theo quy định pháp luật).

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các Hợp đồng nêu trên là hợp đồng góp vốn và căn cứ vào Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369 ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ xử phạt Công ty Đ về hành vi huy động vốn không đúng quy định. Công ty Đ chưa thực hiện nộp thuế chuyển đổi mục đích sử dụng. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có biện pháp để thu thuế của Công ty Đ. Sở Xây dựng chưa ra thông báo đủ điều kiện huy động vốn do Công ty Đ chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng theo quy định tại Nghị định 148. Công ty Đ phải có trách nhiệm hoàn thiện dự án để thực hiện việc chuyển nhượng cho các cá nhân đã ký hợp đồng. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng giữa ông P và Công ty Đ vô hiệu là không chính xác, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng Đ1 và Công ty Đ:

Tại thời điểm thế chấp, quyền sử dụng đất thửa số 38 tờ bản đồ 20 chưa có tranh chấp, chưa bị kê biên. Hợp đồng thế chấp thể hiện, Công ty Đ thế chấp để đảm

bảo khoản vay 150.000.000.000 đồng. Hồ sơ không có hợp đồng vay nên không xác định được mục đích vay của 150.000.000.000 đồng, quá trình giải ngân như thế nào. Tại thời điểm thế chấp, Công ty Đ đã ký hợp đồng góp vốn (hợp đồng chuyển nhượng) đối với 100 lô đất thuộc dự án KDC T. Việc Công ty Đ thế chấp quyền sử dụng đất Khu dân cư T là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người đã ký hợp đồng với Công ty Đ. Hồ sơ không có đầy đủ các tài liệu để thực hiện việc vay vốn, quá trình giải ngân như thế nào nên không đủ căn cứ để xác định hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Đ1 và Công ty Đ. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu về việc thế chấp quyền sử dụng đất dự án KDC T của Công ty Đ mà công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp là chưa khách quan và toàn diện.

Nhận thấy, 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 Nguyễn Tiên P, tuyên hợp đồng vô hiệu là gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2024/DS- ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật. Do hủy án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên không xét đến các kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của các đương sự: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ Kinh doanh nhà Phú Gia T7 có đơn kháng cáo vào ngày 10 tháng 7 năm 2024 và bị đơn ông Nguyễn Tiên P có đơn kháng cáo vào ngày 18 tháng 7 năm 2024 đối với Bản án sơ thẩm số: 36/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024. Về thời hạn và nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ngân hàng TMCP Đ1, Văn phòng C3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đối với các đương sư trên.

[2] Xét đồng thời kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ và bị đơn ông Nguyễn Tiên P.

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng hai bên đã ký kết. Công ty Đ và ông Nguyễn Tiên P đã ký kết 06 Hợp đồng góp vốn, gồm: Hợp đồng góp vốn số 1817, số 1815/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 07/12/2017, Hợp đồng góp vốn số: 248,

247/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 24/01/2018, Hợp đồng góp vốn số: 0183, số 0185/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 15/01/2019. Theo 06 Hợp đồng, ông P góp vốn với Công ty Đ để Công ty Đ thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật, sau khi ông P hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ quy định tại 06 Hợp đồng thì Công ty Đ sẽ giao cho ông P 06 lô đất thuộc Dự án Khu đô thị T tại vệt biệt thự X - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng với vị trí, diện tích cụ thể: Lô 26,27 khu A2, mỗi lô diện tích: 125 $m^2$; Lô 37,38 khu A2, mỗi lô diện tích: 116 $m^2$; Lô 43,44 khu A2, mỗi lô diện tích: 116 $m^2$. Theo Hợp đồng xác định giá trị góp vốn (tương đương 50% giá trị theo hợp đồng) là 689.040.000 đồng đối với lô 43-A2 và lô 44-A2, 689.040.000 đồng đối với lô 37-A2 và lô 38-A2, 766.631.250 đồng đối với lô B và lô 27-A2. Ông P đã thực hiện góp vốn đúng tiến độ quy định tại các Hợp đồng theo các Phiếu thu "thu tiền cọc" và "thu tiền góp vốn" của Công ty Đ xác định tổng số tiền ông Nguyễn Tiên P đã góp vốn cho Công ty Đ là 4.289.422.500 đồng. Các Hợp đồng nêu trên giữa hai bên là việc huy động vốn của Công ty Đ trong hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hợp đồng góp vốn theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Do đó, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng cho rằng Hợp đồng góp vốn của hai bên là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và ông P là không có cơ sở.

[2.2] Xét, các tài liệu, chứng cứ do UBND thành phố Đ, UBND quận L, thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ và các bên đương sự cung cấp, trình bày của đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ, của đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Tiên P, có căn cứ xác định 06 Hợp đồng góp vốn, gồm: Hợp đồng góp vốn số 1817, số 1815/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 07/12/2017, Hợp đồng góp vốn số: 248, 247/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 24/01/2018, Hợp đồng góp vốn số: 0183, số 0185/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 15/01/2019 giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Tiên P ký kết khi Công ty Đ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty Đ cũng chưa được UBND thành phố Đ chấp thuận là nhà đầu tư được thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư T. Đến nay, Công ty Đ cũng chỉ 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 $m^2$, nhưng mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ, thời hạn sử dụng đến ngày 25/12/2057. Công ty Đ chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở đối với dự án khu dân cư T; Khu dân cư T cũng chưa có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt và chưa có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng thành phố Đ nơi có dự án. Do đó, 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015

của Chính phủ, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117, Điều 501 Bộ luật Dân sự nên vô hiệu. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định 06 Hợp đồng góp vốn, gồm: Hợp đồng góp vốn số 1817, số 1815/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 07/12/2017, Hợp đồng góp vốn số: 248, 247/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 24/01/2018, Hợp đồng góp vốn số: 0183, số 0185/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 15/01/2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự là có cơ sở. Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015: *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị tiếp tục hợp đồng và sửa đổi, bổ sung 06 Hợp đồng góp vốn, gồm: Hợp đồng góp vốn số 1817, số 1815/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 07/12/2017, Hợp đồng góp vốn số: 248, 247/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 24/01/2018, Hợp đồng góp vốn số: 0183, số 0185/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 15/01/2019 giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Tiên P là không có cơ sở nên không được Bản án sơ thẩm chấp nhận là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định thiệt hại, lỗi của các bên và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. 06 Hợp đồng góp vốn, gồm: Hợp đồng góp vốn số 1817, số 1815/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 07/12/2017, Hợp đồng góp vốn số: 248, 247/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 24/01/2018, Hợp đồng góp vốn số: 0183, số 0185/HĐGV-PGT-PC cùng ngày 15/01/2019 giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Tiên P vô hiệu nên Bản án sơ thẩm buộc Công ty Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Tiên P số tiền đã nhận là 4.289.422.500 đồng đối với 06 Hợp đồng góp vốn là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Về xác định lỗi do hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại: Công ty Đ là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư T, phải biết rõ tính pháp lý của dự án chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng góp vốn, nhưng công khai không đầy đủ và chính xác thông tin về dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật kinh doanh bất động sản, vẫn thỏa thuận ký kết hợp đồng góp vốn để nhận tiền. Ông P đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ góp vốn của mình theo quy định của Hợp đồng, nhưng Công ty Đ cũng không tiến hành thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục pháp lý cần thiết để Dự án được đủ điều kiện ký hợp đồng góp vốn. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc Công ty Đ phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông P đối với 06 Hợp đồng góp vốn 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 với số tiền là 3.008.793.858 đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự và thỏa thuận của hai bên. Công ty Đ kháng cáo đề nghị xác định lại lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng góp vốn bị vô hiệu là 50/50 để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên phù hợp với mức độ lỗi thực tế là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] 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. 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 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. Công ty Đ và Ngân hàng không có tranh chấp đối với Hợp đồng thế chấp này. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký là có cơ sở, phù hợp theo quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự. Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp này của ông P không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu về việc thế chấp quyền sử dụng đất dự án KDC T của Công ty Đ mà công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp là chưa khách quan và toàn diện cũng không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiên P và quan điểm tranh luân của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P cho rằng Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Xét, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về hợp đồng góp vốn, là vụ án tranh chấp về dân sự, như đã phân tích, nhận định tại phần [2.2], các Hợp đồng góp vốn bị vô hiệu là do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự. *Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên* ***kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*** theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, không phải vô hiệu khi bị xử phạt hành chính theo Quyết định xử phạt hành chính số: 3612/QĐ-XPHC ngày 04/12/2023 của UBND quận L, thành phố Đà Nẵng, Quyết định xử phạt hành chính số: 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty P6 và đại diện bà H2 đều xác định cho đến nay Khu dân cư Thanh Hoàng do Công ty Đ làm nhà đầu tư cũng chưa có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt và chưa có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng thành phố Đ. Do đó, kháng cáo của ông P cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ cho ông P tại phiên tòa cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập và đánh giá tính pháp lý của Dự án Khu dân cư Thanh H3 là không có cơ sở.

Về việc định giá của Tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục định giá đối với các lô đất liên quan đến các Hợp đồng góp vốn là theo đơn yêu cầu của nguyên đơn Công ty Đ phù hợp với Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí cho việc định giá Bản án sơ thẩm buộc Công ty Đ phải chịu. Công ty Đ cũng không kháng cáo đối với việc định giá và chi phí định giá phải chịu. Do đó,

kháng cáo của ông P cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ cho ông P tại phiên tòa cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm trong thủ tục định giá tài sản là không có cơ sở.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX không chấp nhận ý kiến trình bày cũng như kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, không chấp nhận ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn; Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn Công ty Đ và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiên P; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 36/2024/DS- ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu.

[5] Về ý kiến của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật là không phù hợp với phân tích, nhận định trên của HĐXX nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Công ty Đ và ông Nguyễn Tiên P phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty Đ, kháng cáo của ông Nguyễn Tiên P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, 123; 131; 407; 500; 501 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 4 Điều 12; khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai 2013; Các Điều 8, 29, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

**I.** 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 các Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Tiên P.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền là 4.289.422.500 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 3.008.793.858 đồng; tổng cộng là **7.298.216.358 đồng** (Bảy tỷ hai trăm chín mươi tám triệu hai trăm mười sáu ngàn ba trăm năm mươi tám đồng) cho ông Nguyễn Tiên P, trong đó:

+ Đối với mỗi lô đất số 43 và 44 khu A2: Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiên P số tiền là 689.040.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 529.994.466 đồng. Tổng cộng là 1.219.034.466đ (2.438.068.932 đồng/02 lô).

+ Đối với mỗi lô đất số 37 và 38 khu A2: Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiên P số tiền là 689.040.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 520.346.725 đồng. Tổng cộng là 1.209.386.725 đồng (2.418.773.450 đồng/02 lô).

+ Đối với mỗi lô đất số 26 và 27 khu A2: Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiên P số tiền là 766.631.250 đồng và bồi thường thiệt hại là 454.055.738 đồng. Tổng cộng là 1.220.686.988 đồng (2.441.373.976 đồng/02 lô).

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 BLDS 2015.

**II.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tiên P 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 các Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty CP Đ và ông Nguyễn Tiên P theo hướng:

- Sửa đổi các Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ Kinh doanh nhà Phú Gia T7 và ông Nguyễn Tiên P 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 trên lô đất số 26, 27, 37, 38, 43, 44 - khu A2 dự án KDC T.

+ Ông Nguyễn Tiên P được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 26, 27, 37, 38, 43, 44 - 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 26, 27, 37, 38, 43, 44 - khu A2 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện

chuyển nhượng cho ông P 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 Nguyễn Tiên P đối với nhà và đất tại lô đất số 26, 27, 37, 38, 43, 44 - khu A2 dự án KDC T

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Tiên P đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc ông Nguyễn Tiên P 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 26, 27, 37, 38, 43, 44 - 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 1815/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 1817/HĐGV-PGT-PC ngày 07/12/2017; số 247/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 248/HĐGV-PGT-PC ngày 24/01/2018; số 0183/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 và số 0185/HĐGV-PGT-PC ngày 15/01/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Tiên P.

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.** Về án phí dân sự

1. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tiên P là 115.298.216 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000852 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 114.998.216 đồng.

- Ông Nguyễn Tiên P 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).

- Ông Nguyễn Tiên P 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 0005307 ngày 27.6.2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Tiên P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

2. Án phí phúc thẩm:

- Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0000890 ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng.

- Ông Nguyễn Tiên P phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0000910 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, Tp 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 38.000.000 đồng nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đ phải chịu (Đã nộp và đã chi xong).

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

**VI.** Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 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 TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS Tp Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Liên Chiểu;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Cao Văn Hiếu**