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

Bản án số: 12/2025/DS-PT
Ngày: 09/01/2025
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 **Trần Hoài Sơn**

Các thẩm phán: Bà **Mai Vương Thảo**

Bà **Trần Thị Thanh Mai**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kiều Hạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2024/TLPT-DS ngày 11/10/2024, về*"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 số 76/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 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 220/2024/QĐPT-DS ngày 26/11/2024; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 299/2024/QĐPT-DS ngày 05/12/2024; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 390/2024/QĐPT-DS ngày 30/12/2024giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P**; Địa chỉ: Số 223 đường L, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Anh T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

+ *Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị Thanh T** - sinh năm: 1985; bà **Nguyễn Tú Q** - sinh năm: 1995; bà **Trần Thị Lâm N** - sinh năm: 1995 và ông **Bùi Sơn C** - sinh năm: 1996; Cùng địa chỉ: Số 223 đường L, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 220/UQ-PGT ngày 18/11/2024). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Lê V** - sinh năm: 1983; Địa chỉ: Số 118 đường Â, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Chổ ở hiện nay: Số 03 đường K, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Bà **Trần Thị Trúc M** - sinh năm: 2001; Địa chỉ: Số 223 đường N, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy uỷ quyền ngày 05/6/2024). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông **Lê Ngô Hoài P** - Luật sư của Văn phòng luật sư Lê Ngô Hoài P thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Tầng 6, Toà nhà Thành Lợi, số 249 đường N, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. **Ngân hàng TMCP Đại chúng V**; Trụ sở: Số 22 đường N, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh tại Đà Nẵng: Lô A2.1 đường 3 phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đình L** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ *Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng*: Bà **Nguyễn Thị Kim X** - Chức vụ: Giám đốc QLKH Miền Trung, ông **Hoàng Thế Q**, bà **Huỳnh Thị Trung P**, ông **Nguyễn Văn L**; Cùng địa chỉ: Số 02 đường 3, phường Hoà Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy uỷ quyền số 9277/UQ-PVB ngày 28/4/2023 của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam). Vắng mặt.

3.2. **Văn phòng công chứng N**; Địa chỉ: Số 106 đường 2/9, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Hải S** - Trưởng văn phòng công chứng Nguyễn Hải S. Vắng mặt.

3.3. Ông **Nguyễn Văn D** - sinh năm: 1977; Địa chỉ: K856/H21/02 đường T, tổ 5A phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.4. Ông **Nguyễn Duy H** - sinh năm: 1981; Địa chỉ: Phòng 2011, M Plaza, 138 T, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội. Vắng mặt.

3.5. Bà **Nguyễn Thị H**; Địa chỉ: Xã Trường Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

3.6. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 2000; Địa chỉ: Xã Trường Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Bà **Đinh Thị H**; Địa chỉ: Số 22 đường T, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P** và bị đơn bà **Lê Thị Lê V**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P (đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lê Bá N, bà Trần Thị Lâm N) trình bày:*

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P (sau đây viết tắt là *"Công ty P"*) và bà Lê Thị Lê V đã thỏa thuận và ký kết Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 (sau đây viết tắt là *"Thoả thuận"*) để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng (PHOENIX COMPLEX) tại địa chỉ: Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là *"Dự án"*). Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Thoả thuận, bà Vy đồng ý góp vốn cùng Công ty P để Công ty P thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án theo quy định của pháp luật, sau khi bà Vy hoàn thành việc góp vốn theo quy định tại Thoả thuận và trên cơ sở Dự án đã đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý để chuyển nhượng các lô đất nền thuộc Dự án, Công ty P và bà V sẽ ký kết thoả thuận chuyển nhượng để giao cho bà Vy 02 lô đất thuộc Dự án với diện tích 288m^2/01 lô, vị trí lô 02 và lô 07, thuộc Khu A1. Trường hợp Công ty P vi phạm về thời hạn công chứng thì bà Vy có quyền tiếp tục thực hợp hoặc chấm dứt thoả thuận; trong trường hợp chấm dứt thoả thuận thì Công ty P sẽ hoàn trả lại cho bà Vy 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 P trễ hạn công chứng.

Công ty P đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, bà V đã thực hiện trách nhiệm góp vốn cho là 2.095.632.000 đồng/lô số 07 và 2.067.120.000đ/lô số 02. Tổng số tiền đã góp vốn là 4.162.752.000 đồng.

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 số 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 Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu) 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 P đến nay không thể tiếp tục thực hiện Thoả thuận

theo nội dung, mục đích ban đầu. Trước hoàn cảnh thay đổi cơ bản như nêu trên, Công ty P đã thông báo đến bà V, đồng thời đã nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại thoả thuận. Công ty P đã đưa ra 02 phương án đề xuất điều chỉnh thoả thuận 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 thoả thuận trên tinh thần nỗ lực tối đa chia sẻ để bà Vy lựa chọn. Tuy nhiên, sau rất nhiều nỗ lực đến nay giữa Công ty P và bà V vẫn không thể tự thỏa thuận giải quyết được.

Tại đơn khởi kiện, căn cứ quy định tại Điều 6 của Thoả thuận, Điều 420 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các quy định của pháp luật có liên quan, Công ty P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt các Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty P và bà V kể từ ngày 08/02/2021.

Tuy nhiên, sau khi khởi kiện tại Tòa án, UBND thành phố Đà Nẵng ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XLHC ngày 20/5/2022 đối với Công ty P 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 Thanh Hoàng, quận Liên Chiểu, 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, Công ty P nhận thấy việc ký kết Thoả thuận giữa Công ty P và bà Vđã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự; khoản 5 Điều 8, các Điều 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Do đó, Công ty P có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại các Điều 117, 122, 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 Đà Nẵng tuyên bố Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty P và bà V vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Về lỗi của các bên dẫn đến việc thoả thuận vô hiệu thì bà V cũng có một phần lỗi vì đã được Công ty P 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 P chưa đủ điều kiện pháp lý để nhận góp vốn để thực hiện Dự án. Do đó, Công ty P đề nghị xem xét mức độ lỗi dẫn đến thoả thuận vô hiệu phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Đối với yêu cầu phản tố của bà V thì Công ty P có ý kiến như sau: Do Thoả thuận góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc bà V yêu cầu tiếp tục thực hiện thoả thuận góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đồng thời việc bà V yêu cầu Công ty P 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 bà Vy yêu cầu được liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và

Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu 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 số 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 P 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, thoả thuận thế chấp đã được công chứng và phù hợp với khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

Đối với việc tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà V yêu cầu đưa bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Duy H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Công ty P có ý kiến như sau: Công ty P chỉ cập nhật thông tin mới nhất của đối tác đang thực hiện góp vốn của Công ty. Việc các đối tác chuyển nhượng Hợp đồng/Thoả thuận góp vốn do các đối tác tự thỏa thuận và thực hiện, sau đó hai bên sẽ đến Công ty yêu cầu hỗ trợ thay tên người góp vốn mới với giá góp vốn giữ nguyên không thay đổi vì Hợp đồng/Thỏa thuận góp vốn không còn liên quan, nên Công ty P không lưu trữ Hợp đồng/Thỏa thuận góp vốn cũng như thông tin liên hệ của cá nhân đó. Trường hợp đối với sản phẩm góp vốn là lô số 02 và số 07 - khu A1 dự án Khu đô thị Thanh Hoàng hiện nay Công ty P chỉ lưu trữ thông tin đối tác góp vốn là bà V. Đối với thông tin liên quan đến các đối tác khác trước đó góp vốn bằng sản phẩm lô số 02 và số 07 - khu A1 dự án Khu đô thị Thanh Hoàng (nếu có) hiện tại Công ty P không có lưu trữ và hiện không còn thông tin. Quan hệ tranh chấp giữa các bên trong vụ án này là tranh chấp Thỏa thuận góp vốn giữa Công ty P và bà V. Những người khác không có bất kỳ liên quan nào đến Thỏa thuận góp vốn này. Trường hợp nếu việc thỏa thuận giữa bà V và chồng là ông Nguyễn Văn D đối với các ông bà có tên trên theo lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là có thật thì đó cũng là một quan hệ khác không liên quan đến vụ án và việc giải quyết yêu cầu đó cũng không góp phần giải quyết một cách toàn diện, triệt để vụ án đang được Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu thụ lý, xét xử. Do đó, Công ty P không thống nhất đưa ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Công ty P Gia T chỉ ghi nhận tại các Thoả thuận góp vốn với bà V; quan hệ giữa bà V và bà H, bà T, ông H thực tế như thế nào thì Công ty P không biết.

Trước đây, Công ty P có đưa ra phương án hòa giải tại tòa án, trong đó có phương án xác định tổng số tiền Công ty hoàn lại cho bà Vy nếu chấm dứt thoả thuận là sẽ nhân hai giá trị đã góp vốn cho mỗi lô đất. Tuy nhiên, bà V 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 thoả thuận góp vốn đã ký kết với bà V và giải quyết hậu quả của thoả thuận vô hiệu: Công ty P trả lại số tiền đã góp vốn là 4.162.752.000 đồng/02 lô đất (bằng chữ:

Bốn tỷ một trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn 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 bà Lê Thị Lê V là ông Lê Ngô Hoài P - Luật sư VPLS Lê Ngô Hoài P và cộng sự trình bày:*

Công ty P và bà Lê Thị Lê Vcó ký kết Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng tại địa chỉ Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Mặc dù ký Thoả thuận góp vốn nhưng thực tế là thoả thuận chuyển nhượng và theo như thoả thuận, thì bà Vy đã đóng cho Công ty P tổng số tiền cho cả 02 lô đất là 4.162.752.000 đồng.

Thứ nhất, bà Vy đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo các Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 của các bên, cụ thể:

- Bà V đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua đất của mình theo tiến trình được quy định tại Điều 3 của các Thỏa thuận đã ký. Số tiền bà V đã thanh toán cho Công ty P là 4.162.752.000 đồng (tương ứng với 50% giá trị chuyển nhượng mỗi lô đất), trong đó thanh toán 2.095.632.000 đồng đối với lô số 07-A1 và 2.067.120.000 đồng đối với lô số 02-A1 (theo Phiếu thu ngày 21/2/2019 và Phiếu thu ngày 15/3/2019).

- Công ty P cũng xác nhận đã nhận đủ số tiền 4.162.752.000 đồng trong các văn bản gửi quý Tòa (Đơn khởi kiện ngày 22/12/2021; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 11/10/2023).

Thứ hai, các bên không thể thực hiện đúng tiến độ theo Thỏa thuận là do Công ty P gây chậm trễ. Bởi lẽ:

- Điều 3.2 các Thoả thuận quy định:*"Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Thoả thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng", "trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên A sẽ giao cho bên B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B"*. Như vậy, chậm nhất Công ty P đã phải hoàn thành việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 22/3/2020 và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 lô đất cho bà V vào ngày 22/5/2020. Tuy nhiên, Công ty P không thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho bà V theo Thỏa thuận mà lại đem Dự án (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 161090 ngày 20/9/2018) thế chấp khoản vay tự phát tại Ngân hàng vào ngày 17/5/2019 (tức chưa đầy 02 tháng sau khi ký Hợp đồng) mà không hề thông báo cho bà V được biết. Dự án đang thế chấp tại Ngân hàng khiến cho Công ty P không thể thực hiện được việc chuyển nhượng, bàn giao đất như đã thỏa thuận.

- Đến nay, Công ty P trực tiếp khởi kiện khách hàng của mình đến Tòa án và yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhằm tiếp tục chiếm dụng vốn của người mua đất. Trong

quá trình quý Tòa giải quyết, Công ty P viện nhiều lý do nhằm mục đích cuối cùng là chấm dứt, cụ thể: Viện hoàn cảnh thay đổi để chấm dứt (Đơn khởi kiện 22/12/2021); Yêu cầu vô hiệu do không đủ điều kiện huy động vốn (Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 11/10/2023). Để rằng, sau khi có phán quyết của Tòa thì Công ty P tiếp tục chiếm dụng và không hoàn trả trên thực tế cho người mua.

Thứ ba, việc tiếp tục thực Thỏa thuận không làm ảnh hưởng đến mục đích giao kết ban đầu và quyền lợi các bên đã thỏa thuận thực hiện. Cụ thể:

- Mục đích ban đầu của bà V là được nhận chuyển nhượng đất, mục đích ban đầu của Công ty P là nhận được tiền chuyển nhượng. Các bên đã xác nhận, dự kiến mức phí chuyển nhượng đối với lô đất (chấp nhận sự biến động giá). Do đó, việc tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại thời điểm này không làm thay đổi đến mục đích giao kết ban đầu của các bên.

- Việc tiếp tục thực hiện Thỏa thuận sẽ đảm bảo quyền lợi của bà V và Công ty P. Bởi lẽ, tại thời điểm thực hiện thỏa thuận đến nay, bà V đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình và chấp nhận chờ đợi trong thời gian dài để được nhận chuyển nhượng. Nếu như không tiếp tục thực hiện Thỏa thuận, quyền lợi bà V được nhận là không có. Đối với Công ty P được sử dụng tiền của bà V trong khoảng thời gian dài để thực hiện các hoạt động kinh doanh khác. Do đó, việc tiếp tục thực hiện sẽ không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đã và sẽ nhận.

Từ các lẽ trên, việc các bên không thể thực hiện Thỏa thuận là do lỗi của Công ty P. Đồng thời, Tòa án cần xem xét rõ việc giải quyết vụ án phải đảm bảo tối đa quyền lợi của các bên. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của Công ty P và yêu cầu Công ty P phải thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa thuận.

2. Hợp đồng thế chấp số 111/2019/HĐBĐ-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 vô hiệu do Công ty P không đủ điều kiện thế chấp và Ngân hàng vi phạm nghiêm trọng quy trình thẩm định, duyệt hồ sơ vay.

Thứ nhất, Công ty P không đủ điều kiện để thế chấp tại Ngân hàng, bởi lẽ:

- Điểm b khoản 1 Điều 118 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: …b, Đất không có tranh chấp"*. Tại thời điểm Công ty P thế chấp Ngân hàng, ngoài bà V còn có nhiều người mua đất khác xảy ra tranh chấp với Công ty P. Việc tranh chấp trên được nhiều phương tiện truyền thông đưa tin rầm rộ. Do đó, Công ty P không đáp ứng được điều kiện để thực hiện việc thế chấp tại Ngân hàng theo quy định của Luật Đất đai.

- Thực tế, bà V đã thanh toán 50% giá trị lô đất cho Công ty P nên việc Công ty P giấu diếm bà V, âm thầm đi thế chấp tại Ngân hàng là không đúng về nguyên tắc mua bán và xâm phạm đến quyền lợi của bà V.

Thứ hai, Ngân hàng đã vi phạm nghiêm trọng trong quy trình thẩm định địa điểm, xét duyệt khoản vay. Theo hồ sơ vụ án, Ngân hàng không cung cấp được những

tài liệu chứng minh quy trình thẩm định tại địa điểm nhận thế chấp (những hồ sơ Ngân hàng cung cấp: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2019; Hợp đồng thế chấp số 111/2019/HĐBĐ-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019). Thực tế, bà V và những người đã được bàn giao mốc đất đều không biết việc thế chấp cho đến khi bị Công ty Phú Gia Thịnh khởi kiện đến Tòa án. Rõ ràng, Ngân hàng và Công ty P đã móc nối, không tiến hành thẩm định mà đã xét duyệt khoản vay. Điều này đi ngược lại quy định pháp luật, cụ thể tại Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN quy định:*"Tổ chức tín dụng thẩm định khả năng đáp ứng các điều kiện vay vốn của khách hàng theo quy định tại Điều 7 Thông tư này để xem xét quyết định cho vay"*. Do đó việc thẩm định tài sản là việc bắt buộc để xét duyệt khoản vay tuy nhiên Ngân hàng lại không thực hiện đúng.

Như vậy, việc giao kết Hợp đồng thế chấp số 111/2019/HĐBĐ-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 đã vi phạm nhiều điều cấm của pháp luật. Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp số 111/2019/HĐBĐ-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo các Điều 123, 122, 117 Bộ luật Dân sự 2015.

Vì vậy, bà V đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P và có yêu cầu phản tố, đề nghị:

1. Buộc Công ty P tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty P và bà V theo hướng:

- Sửa đổi Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty P và bà 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 P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 07 và số 02 - khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng

+ Bà V được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 07 và số 02 - khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 07 và số 02 - khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà 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 P liên hệ UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu 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 bà V đối với nhà và đất tại lô đất số 07 và số 02 - khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng.

- Các điều khoản không sửa đổi tại Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày

22/03/2019 được ký kết giữa Công ty P và bà V đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Bà Vy được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu 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 07 và số 02 - khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại các Thỏa thuận góp vốn số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty P và bà V.

3. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan dến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

Ngoài ra, bà V không phải mua trực tiếp các lô đất từ Công ty P, bà V mua lại Lô đất số 07 khu A1 từ ông Nguyễn Duy Hiền với giá 8.780.000.000 đồng. Ngày 16/12/2019 bà V đã đặt cọc cho ông Hiền 1.000.000.000 đồng và thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho ông H sau khi Công ty P ký lại Thoả thuận góp vốn từ ông H sang tên bà V.

Đối với lô đất số 02 khu A1 là do ông Nguyễn Văn D (chồng bà V) mua từ bà Nguyễn Thị H với giá 8.800.000.000 đồng và đã thanh toán cho bà H đầy đủ tương tự như phương thức mua lô đất số 07.

Do đó, trường hợp Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của Công ty P về việc tuyên bố thoả thuận góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của thoả thuận vô hiệu thì cần xem xét giải quyết giao dịch giữa bà V, ông D đối với bà H, bà T, ông H vì những người này đã thỏa thuận mua bán đến chính lô đất trong thoả thuận góp vốn. Nếu Tòa tuyên các Thoả thuận góp vốn là vô hiệu thì giao dịch giữa bà V và ông Dũng đối với ông H, bà H, bà T cũng sẽ vô hiệu; khi đó những người này phải có nghĩa vụ hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận của bà Vy và bồi thường thiệt hại nếu có lỗi theo quy định pháp luật. Do vậy, giải quyết triệt để vụ án, dù Tòa chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cũng cần thiết đưa quan hệ mua bán đất giữa bà Vyvà ông D đối với ông H, bà H, bà T vào giải quyết trong cùng vụ án này. Từ đó, đề nghị HĐXX nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Thoả thuận góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu thì giải quyết buộc ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị H hoàn trả lại cho bà V số tiền chênh lệch.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Lê V trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của ông Lê Ngô Hoài P và không bổ sung gì thêm.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ - đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ mục đích kinh doanh và đầu tư, Công ty P đã thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ (Sau đây gọi là Pv) 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 P đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho PV; 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-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, 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 Đà Nẵng cấp ngày 20/09/2018 cho Công ty P) 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 PV, Công ty P tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, PV 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 P tại Pv 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 P tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, PV sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định. Đề nghị Tòa án 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 công chứng Nguyễn Hải S - 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 110/VPCCNHS ngày 20/4/2024 trình bày:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S 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 thoả thuận, không bị đe dọa, lừa dối; không bị ép buộc. Ông Lê Anh Triệu, người đại diện theo pháp luật của Công ty P tự nguyện yêu cầu công chứng và ghi rõ

trong thoả thuận "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 công chứng Nguyễn Hải S đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lê V về yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 do Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S chứng nhận ngày 17/5/2019.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 76/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định*:

Căn cứ vào: - 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 năm 2015; khoản 4 Điều 12; khoản 2 Điều 168, các Điều 188, 194 Luật Đất đai năm 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 Đầu tư Kinh doanh nhà P về việc "Yêu cầu tuyên bố thoả thuận góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của thoả thuận vô hiệu":

- Tuyên vô hiệu Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê V.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn trả cho bà Lê Thị Lê V số tiền là 4.162.752.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 2.206.002.343 đồng; tổng cộng là 6.368.754.343 đồng (Sáu tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm năm mươi tư ngàn ba trăm bốn mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lê V về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện thoả thuận góp vốn và yêu cầu tuyên bố thoả thuận thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu":

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê V theo hướng:

- Sửa đổi Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê 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 Đầu tư Kinh doanh nhà P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 07 và số 02, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng.

+ Bà Lê Thị Lê V được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 07 và số 02, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 07 và số 02 - khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà 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 Đầu tư Kinh doanh nhà P liên hệ UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu 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 bà Lê Thị Lê V đối với nhà và đất tại lô đất số 07 và 02, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng

- Các điều khoản không sửa đổi tại Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê V đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố việc việc bà Lê Thị Lê V được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu 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 07 và số 02, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo thỏa thuận tại Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê 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 Đ, chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Lê Vy là 114.368.754 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000856 ngày 05/4/2022 và 56.081.376 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007947 ngày 05/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền 57.987.378 đồng (Năm mươi bảy triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn ba trăm bảy mươi tám đồng).

2. Bà Lê Thị Lê V phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố thoả thuận vô hiệu của nguyên đơn là Công ty P được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

3. Bà Lê Thị Lê V phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện thoả thuận góp vốn và yêu cầu tuyên bố thoả thuận 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 0005265 ngày 17/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Bà Lê Thị Lê V đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng); Chi phí thẩm định giá là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P 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.

** Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định các đương sự kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm như sau :*

- Ngày 22/8/2024, Công ty P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền bồi thường mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty phải trả cho bà Lê Thị Lê V. Công ty P cho rằng: Về xác định mức độ lỗi của mỗi bên, bà V cũng là người có lỗi dẫn đến Hợp đồng góp vốn giữa các bên vô hiệu và có nghĩa vụ chia sẽ một phần thiệt hại, việc Toà án xác định lỗi một phần do bà Vy nhưng tuyên xử Công ty P phải chịu hoàn toàn số tiền bồi thường thiệt hại là chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Về thời điểm tính thiệt hại, Toà án chưa xem xét thoả thuận của Công ty P và bà V tại Thoả thuận góp vốn về việc gia hạn thời gian công chứng Hợp đồng là 150 ngày, dẫn đến xác định thời điểm bắt đầu tính tiền bồi thường thiệt hại chưa đúng.

Công ty P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử trên cơ sở xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng góp vốn vô hiệu, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên phù hợp với mức độ lỗi thực tế. Đồng thời, xác định lại thời điểm Công ty P vi phạm nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định thiệt hại, sửa đổi số tiền Công ty P phải bồi thường cho bà V.

- Ngày 23/8/2024, bà Lê Thị Lê V kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lê V.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Công ty P giữ nguyên kháng cáo, Công ty chấp nhận trả lại cho bà Lê Thị Lê V số tiền đã nhận là 4.162.752.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 1.047.145.859 đồng; tổng cộng là 5.209.897.859 đồng.

- Bà Lê Thị Lê V và đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lê V.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau*:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn, bị đơn 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 quan điểm giải quyết: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị huỷ Bản án dân sự số 76/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

+ Lý do huỷ án: Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ về Hợp đồng tín dụng có liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.598m^2 tại địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ và Công ty P.

+ Đối với kháng cáo của các đương sự do huỷ án sơ thẩm nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ, Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T vắng mặt; Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Lê V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người làm chứng bà Đinh Thị Hạnh vắng mặt. Căn cứ các Điều 296, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của các đương sự thì thấy:

[2.1] Ngày 21/02/2019, Công ty P đã thu 100.000.000đ tiền cọc và 1.995.632.000đ tiền góp vốn cho lô 07-A1 của bà Lê Thị Lê Vy; Ngày 15/3/2019 Công ty P đã thu 100.000.000đ tiền cọc và 1.967.120.000đ tiền góp vốn cho lô 02-A1. Sau đó, giữa các bên đã ký kết 02 Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 (đối với lô 07-A1) và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 (đối với lô 02-A1).

Theo Điều 1 của các Thoả thuận này, bà V đồng ý cùng góp vốn với Công ty P để Công ty P thực hiện các thủ tục pháp lý và đầu tư dự án theo quy định của pháp luật, sau khi bà V hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ quy định tại Điều 3 của Thoả thuận thì Công ty P sẽ giao cho bà Vy 02 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Thanh Hoàng tại Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng với vị trí lô 02 và 07, Khu A1 có diện tích 288m^2/01 lô. Theo Điều 2 Thoả thuận xác định giá trị góp vốn của lô 07 là 4.191.264.000 đồng; lô 02 là 4.134.240.000 đồng. Điều 3 Thoả thuận xác định tổng số tiền bà Vy phải góp vốn cho Công ty P khi ký thỏa thuận góp vốn tương đương 50% giá trị theo thoả thuận, đã bao gồm tiền đặt cọc. Như vậy, bà V đã thực hiện góp vốn đúng tiến độ quy định tại thoả thuận.

[2.2] Dự án trên đã được UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Ngày 20/9/2018, dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090, có thửa số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 17.598m^2, mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 25/12/2057. Ngày 04/02/2021, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 380/QĐ-UBND chấp thuận nhà đầu tư Công ty Phú Gia Thịnh được thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Thanh Hoàng. Ngày 12/7/2021, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 2417/QĐ-UBND cho phép Công ty Phú Gia Thịnh chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ thành đất ở đô thị. Ngày 21/4/2022, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 1097/QĐ-UBND quy định giá đất cụ thể để làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở đối với dự án khu dân cư Thanh Hoàng. Ngày 13/10/2022, Cục thuế thành phố Đà Nẵng đã ban hành Thông báo số 3883/TB-CTDAN ngày 13/10/2022 về việc nộp tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất của dự án Khu dân cư Thanh Hoàng với số tiền 160.470.993.123 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 2379/TB-CTDAN ngày 14/10/2022 số tiền 500.000.000 đồng. Tại Công văn số 7024/CTDAN-HKDCN ngày 05/12/2022 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng thì Công ty P vẫn chưa nộp các khoản tiền này vào ngân sách nhà nước. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng góp vốn thì dự án Khu đô thị Thanh Hoàng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ. Ngoài ra, tại Công văn số 9979/SXD-TTS ngày 28/12/2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng thể hiện: *"Đối với dự án khu dân cư Thanh Hoàng, Sở Xây dựng chưa ban hành thông báo nhà ở thương mại hình thành*

trong tương lai đủ điều kiện được huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân". Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc xử phạt hành chính đối với Công ty Phú Gia Thịnh với hành vi huy động vốn không đúng quy định, cụ thể: *"Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P 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 Thanh Hoàng 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 ký kết các Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 đã vi phạm khoản 2 Điều 168, các Điều 188, 194 Luật đất đai; khoản 5 Điều 8, các Điều 31, 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 các Điều 117, 501 Bộ luật dân sự nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại các Điều 122, 123, 407 Bộ luật dân sự.

[2.3] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P, thì thấy: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp thì 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 nên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký theo quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự.

[2.4] Do đó, yêu cầu khởi kiện của Công ty P về việc tuyên bố các Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P nên toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lê V không được chấp nhận.

[2.5] Do các Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó buộc Công ty P phải hoàn trả lại cho bà V số tiền đã nhận cho cả 02 lô đất là 4.162.752.000 đồng.

Về xác định lỗi và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại: Tại thời điểm ký kết các Thoả thuận thì dự án Khu dân cư Thanh Hoàng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng 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. Tuy nhiên, tại Điểm 3.2 Điều 3 của các Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng có thoả thuận:*"... Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất...*

Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng thoả thuận chuyển nhượng, bên A sẽ giao cho bên B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B.". Như vậy, chậm nhất đến ngày 21/02/2020, Công ty P đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng thoả thuận chuyển nhượng và hạn đến cuối ngày 21/4/2020, bà V đã được Công ty P bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị Lê V đối với lô 07, Khu A1 và chậm nhất đến ngày 22/3/2020, Công ty Phú Gia Thịnh đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng thoả thuận chuyển nhượng và hạn đến cuối ngày 22/5/2020, bà V đã được Công ty P bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị Lê V đối với lô 02, Khu A1. Như vậy, Công ty P biết rõ tính pháp lý của dự án nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong Thoả thuận; còn bà V không có đủ điều kiện và khả năng để tìm hiểu tính pháp lý của dự án, hoàn toàn tin tưởng vào các thông tin do Công ty P đưa ra. Hậu quả là dự án Khu dân cư Thanh Hoàng bị ảnh hưởng bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 08/02/2021), sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, cụ thể: "*Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương..."*. Do đó, Công ty P phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà V theo quy định tại khoản 4 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật dân sự.

Tại khoản 6.1 Điều 6 các Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019, các bên đã thỏa thuận nếu Công ty P quá hạn về thời gian công chứng Thoả thuận thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất vay kinh doanh bất động sản của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi được tính từ thời điểm Công ty P quá hạn về thời gian công chứng chuyển nhượng cho bà Vy. Do đó, từ ngày 21/02/2020, Công ty P phải có nghĩa vụ trả lãi cho bà V đối với Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC và từ ngày 22/03/2020 đối với Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0474/TTGV-PGT-PC. Công ty P vi phạm nghĩa vụ với bà Vtrên 12 tháng nên lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn. Căn cứ Công văn số 311/CV/CNBĐN-TH ngày 25/6/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng, Toà án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty P có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà V theo lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn là phù hợp. Theo đó, số tiền Công ty P có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Vy từ ngày

21/02/2020 đến ngày 30/7/2024 đối với Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 là 1.116.828.320 đồng và bồi thường thiệt hại từ ngày 22/03/2020 đến ngày 30/7/2024 đối với Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 là 1.089.174.023 đồng. Tổng cộng là 2.206.002.343 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty P phải hoàn trả cho bà V cho cả 02 lô đất tại các Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 là 4.162.752.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 2.206.002.343 đồng, tổng cộng là 6.368.754.343 đồng.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty P và bà Lê Thị Lê V; Giữ nguyên Bản án dân sự số 76/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà đề nghị huỷ Bản án dân sự trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty P phải chịu án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của thoả thuận vô hiệu (có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Lê V số tiền 6.368.754.343 đồng) là 114.368.754 đồng.

- Bà Lê Thị Lê V phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố thoả thuận vô hiệu của Công ty P được chấp nhận là 300.000 đồng và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện thoả thuận góp vốn và yêu cầu tuyên bố thoả thuận thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng. Tổng cộng, phải chịu là 600.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên mỗi bên đương sự phải chịu 300.000 đồng. Đối với Công ty P được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0000999 ngày 04/9/2024 và bà Lê Thị Lê V được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0008752 ngày 09/9/2024 đều của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và Chi phí thẩm định giá 28.000.000 đồng, Công ty P phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê V;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 76/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 131, 407, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 2 Điều 168; các Điều 188, 194 Luật đất đai năm 2013; các Điều 8, 29, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; 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 Đầu tư Kinh doanh nhà P về việc "Yêu cầu tuyên bố thoả thuận góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của thoả thuận vô hiệu":

- Tuyên vô hiệu Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê V.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn trả cho bà Lê Thị Lê V số tiền là 4.162.752.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 2.206.002.343 đồng; tổng cộng là 6.368.754.343 đồng (Sáu tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm năm mươi tư ngàn ba trăm bốn mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lê V về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện thoả thuận góp vốn và yêu cầu tuyên bố thoả thuận thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu":

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê V theo hướng:

- Sửa đổi Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê 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 Đầu tư Kinh doanh nhà P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 07 và số 02, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng.

+ Bà Lê Thị Lê V được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 07 và số 02, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận

Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 07 và số 02 - khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà 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 Đầu tư Kinh doanh nhà P liên hệ UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu 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 bà Lê Thị Lê V đối với nhà và đất tại lô đất số 07 và số 02, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng

- Các điều khoản không sửa đổi tại Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê V đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố việc việc bà Lê Thị Lê V được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu 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 07 và số 02, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo thỏa thuận tại Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0307/TTGV-PGT-PC ngày 21/02/2019 và Thỏa thuận góp vốn số 0474/TTGV-PGT-PC ngày 22/03/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Lê Thị Lê 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 Đ, chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu án phí là 114.368.754 đồng (Một trăm mười bốn triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi tư đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0000856 ngày 05/4/2022 và 56.081.376 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0007947 ngày 05/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền

57.987.378 đồng (Năm mươi bảy triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn ba trăm bảy mươi tám đồng).

2. Bà Lê Thị Lê V phải chịu án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0005265 ngày 17/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Bà Vy còn phải tiếp tục nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

IV. Về án phí dân sự phúc thẩm:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0000999 ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Lê Thị Lê V phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0008752 ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

V. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và chi phí thẩm định giá là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng), Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu (Đã nộp và đã chi xong).

VI. 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, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn