

Bản án số 04/2025/DS-PT

Ngày 07 – 01 – 2025

*V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu
hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả
hợp đồng vô hiệu; yêu cầu sửa đổi và
tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn;
yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Ông Cao Văn Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07-01-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 95/2024/TLPT-DS ngày 11-10-2024 về việc *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 12-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2024/QĐ-PT ngày 27-11-2024; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đ1;** Địa chỉ: B L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T; sinh năm 1985; có mặt;
2. Bà Trần Thị Lâm N; sinh năm 1995; có mặt;
3. Ông Bùi Sơn C; sinh năm 1996; có mặt;

4. Bà Nguyễn Tú Q; sinh năm 2000; có mặt;

Cùng địa chỉ: B L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng

Theo Giấy ủy quyền số 209/UQ-PGT ngày 18-11-2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty.

* **Bị đơn:** Ông **Hồ Hoàng Đ**; sinh năm 1991; Địa chỉ: A đường T, thành phố K, tỉnh KonTum; Chỗ ở: Số E đường X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Công T1; sinh năm 1995; vắng mặt;

2. Ông Lê Q1; sinh năm 1985; vắng mặt;

3. Bà Trần Thị D; sinh năm 1989; vắng mặt;

4. Bà Hoàng Thị Thúy Q2; sinh năm 1997; có mặt.

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

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

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

1. Ông Lê Văn C1; vắng mặt;

2. Bà Trần Thị H; vắng mặt;

3. Bà Phạm Thị T2; có mặt;

Đều là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Công ty L1, tầng 2 Tòa nhà Thư Dung P, H, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ngân hàng TMCP Đ2; trụ sở: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim X; chức vụ: Giám đốc QLKH khu vực miền T- Khối QL&TCTTS; ông Hoàng Thế Q3; chức vụ: Phó giám đốc QLKH khu vực miền T- Khối QL&TCTTS; bà Phan Thị Thanh H1; chức vụ: Chuyên gia tố tụng - Khối QL&TCTTS và ông Nguyễn Văn L; chức vụ: Chuyên viên tố tụng - Khối QL&TCTTS; địa chỉ chi nhánh: Số B đường C phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền số 10771/UQ-PVB ngày 10-6-2020 và Giấy ủy quyền số 3585/UQ- PVB ngày 01-02-2024; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng C3; địa chỉ: A đường B, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hải S; chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn - Công ty cổ phần Đ1 và bị đơn - ông Hồ Hoàng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đ1 có người đại diện hợp pháp trình bày:***

Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây viết tắt là “Công ty Đ1”) và ông Hồ Hoàng Đ đã thỏa thuận và ký kết các hợp đồng: Hợp đồng góp vốn số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, Hợp đồng góp vốn số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và Hợp đồng góp vốn số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 (sau đây viết tắt là “Hợp đồng”) để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T (P1) tại địa chỉ: Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là “Dự án”). Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng, ông Hồ Hoàng Đ đồng ý góp vốn cùng Công ty Đ1 để Công ty Đ1 thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án theo quy định của pháp luật, sau khi ông Hồ Hoàng Đ 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 Đ1 và ông Đ sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho ông Hồ Hoàng Đ 03 lô đất thuộc Dự án, cụ thể: lô 29 thuộc Khu A2 có diện tích: 289m², lô 22 và lô 23 thuộc Khu A1 có diện tích mỗi lô là 120m². Trường hợp Công ty Đ1 vi phạm về thời hạn công chứng thì ông Hồ Hoàng Đ có quyền tiếp tục thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng; trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thì Công ty Đ1 hoàn trả lại cho ông Hồ Hoàng Đ 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 Hồ Hoàng Đ góp vốn. Công ty Đ1 đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông Hồ Hoàng Đ đã thực hiện trách nhiệm góp vốn số tiền đối với lô 29 là 2.126.941.740 đồng, đối với lô 22 và 23 mỗi lô là 700.920.000 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) 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 ...*”. Dự án mà các bên cùng hợp tác góp vốn nằm trong địa bàn phường (phường H, quận L) của đô thị loại I trực thuộc Trung ương (thành phố Đà Nẵng), dẫn đến không còn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, đây là hoàn cảnh thay đổi cơ bản xảy ra một cách khách quan khiến Công ty Đ1 đến nay không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo nội dung, mục đích ban đầu. Do vậy, Công ty Đ1 đã thông báo đến ông Hồ Hoàng Đ, đồng thời nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại hợp đồng. Công ty Đ1 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 Hồ Hoàng Đ lựa chọn nhưng đến nay giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ 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 Dân sự và các quy định của pháp luật có liên quan, Công ty Đ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 được ký kết giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ 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 Đ1 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 Đ1 nhận thấy việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 8, Điều 31 và Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ. Do đó, ngày 31.3.2023, Công ty Đ1 có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, các quy định của pháp luật có liên quan và Quyết định số 1369/QĐ-XLHC ngày 20-5-2022 của UBND thành phố Đ tuyên bố Hợp đồng góp vốn số Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 được ký kết giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Về lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì ông Hồ Hoàng Đ cũng có một phần lỗi vì đã được Công ty Đ1 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 Đ1 chưa đủ điều kiện pháp lý để nhận góp vốn để thực hiện dự án. Do đó, Công ty Đ1 đề nghị xem xét mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hồ Hoàng Đ thì Công ty Đ1 có ý kiến: Do hợp đồng góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc ông Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với quy định của pháp luật. Đồng thời việc ông Đ yêu cầu Công ty Đ1 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 Đ 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 Đ1 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 Đ1 có đưa ra phương án hòa giải tại tòa án, trong đó có phương án xác định tổng số tiền Công ty hoàn lại cho ông Hồ Hoàng Đ nếu chấm dứt Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 là 7.057.563.480 đồng. Tuy nhiên, ông Hồ Hoàng Đ 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 hợp đồng góp vốn đã ký kết vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty Cổ phần Đ1 trả lại số tiền đã góp vốn của cả ba hợp đồng là 3.528.781.740 đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phân tố của bị đơn.

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

Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ ký kết Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T tại địa chỉ: Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Mặc dù ký Hợp đồng góp vốn nhưng thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng và theo như hợp đồng, thì ông Hồ Hoàng Đ đã đóng cho Công ty Đ1 số tiền đối với hợp đồng số 1758/ HĐGV-PGT-PC là 2.126.941.740 đồng, đối với hợp đồng số 1900/HĐGV-PGT-PC và đối với hợp đồng số 1950/HĐGV-PGT-PC là 700.920.000 đồng.

Tại Điều 3.2 và Điều 3.3 của cả ba Hợp đồng đều thỏa thuận “*Trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng*” và “*Trong thời hạn 30 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 đến ngày 28-4-2018, Công ty Đ1 đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ngày 28-5-2018, ông Hồ Hoàng Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất số 29 khu A2; đến ngày 18-5-2018, Công ty Đ1 đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ngày 18-6-2018, ông Hồ Hoàng Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất số 22 khu A1; đến ngày 20-5-2018, Công ty Đ1 đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ngày 20-6-2018, ông Hồ Hoàng Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất số 23 khu A. Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp

đồng góp vốn đến nay, Công ty Đ1 vẫn chưa hoàn thiện pháp lý để ký kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Hoàng Đ và các khách hàng mua đất khác tại dự án; trong khi ông Hồ Hoàng Đ đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng. Do vậy, Công ty Đ1 là bên đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, không tuân thủ các cam kết đã được hai bên thống nhất và chính sự vi phạm này của Công ty Đ1 là nguyên nhân khiến cho Dự án bị ảnh hưởng bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Chính sách pháp luật mới tại Nghị định 148/2020/NĐ-CP là sự thay đổi hoàn cảnh cơ bản và Công ty Đ1 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 08-02-2021 đã bổ sung thêm trường hợp chủ đầu tư không được phép phân lô bán nền tại các phường của đô thị loại I trực thuộc Trung ương. Dự án KDC T thuộc trường hợp này nên không được phân lô bán nền như Thoả thuận đã ký kết. Tuy nhiên việc Công ty Đ1 lợi dụng sự thay đổi này yêu cầu chấm dứt thoả thuận với ông Hồ Hoàng Đ hoặc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở, bởi:

Thứ nhất, Nghị định 148/2020/NĐ-CP 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 Đ1 tuân thủ đúng Hợp đồng, hoàn thiện các hồ sơ pháp lý Dự án để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Hoàng Đ, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ theo đúng thời hạn đã thoả thuận thì các bên không bị ảnh hưởng bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18-12-2020 của Chính phủ.

Thứ hai, theo khoản 2 Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định: “*Trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản, bên có lợi bị ảnh hưởng có quyền yêu cầu bên kia đàm phán lại hợp đồng trong một thời hạn hợp lý*”. Sau khi Nghị định 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, ông Hồ Hoàng Đ đã chấp nhận việc sẽ xây dựng nhà trên đất và nhận chuyển nhượng đồng thời nhà và đất. Tuy nhiên Công ty Đ1 đã thiếu thiện chí, đưa ra nhiều phương án không bảo đảm quyền lợi cho ông Đ, cụ thể:

Phương án 1: Tiếp tục thực hiện hợp đồng: Nếu ông Hồ Hoàng Đ 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 Hồ Hoàng Đ 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 không 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 Đ1 nâng giá đất lên gấp đôi và buộc ông Hồ

Hoàng Đ phải đóng bổ sung phần giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là không đúng thỏa thuận. Tiếp đó, Công ty Đ1 lấy lý do theo Nghị định 148/2020/NĐ-CP để nâng giá đất là không phù hợp, bởi quy định mới tại Nghị định này không làm ảnh hưởng đến giá đất. Ông Hồ Hoàng Đ đã chấp nhận việc xây dựng nhà trên đất, chi phí xây dựng ông Hồ Hoàng Đ chịu trách nhiệm thanh toán theo mức giá do đơn vị có chuyên môn thẩm định. Do vậy, việc nâng giá đất là hoàn toàn vô lý.

Phương án 2: Chấm dứt Hợp đồng: Nếu ông Hồ Hoàng Đ chấm dứt Hợp đồng thì Công ty Đ1 sẽ hoàn trả lại tiền cho ông Đ. 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 Đ1 sẽ được hưởng lợi lớn từ khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa thời điểm ký kết Thỏa thuận góp vốn với thời điểm bây giờ. Trong khi đó, khách hàng như ông Hồ Hoàng Đ sẽ chịu nhiều thiệt thòi, thiệt hại như: Tiền đã đầu tư vào dự án không mang lại lợi ích 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 Đ1 hoàn trả tiền nhiều lần là quá nhiều rủi ro cho ông Đ.

Thứ ba, ông Hồ Hoàng Đ 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 Hồ Hoàng Đ được biết hiện nay Công ty Đ1 chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên từ tháng 01-2022 đến tháng 03-2022, Công ty Đ1 đã tự ý tổ chức xây dựng bất chấp những công văn yêu cầu ngừng thi công của Sở Xây dựng và UBND quận L.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ việc, ông Hồ Hoàng Đ được biết Công ty Đ1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Công ty Đ1 đã thế chấp toàn bộ diện tích đất 17.598 m², thửa 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 Đ1 thế chấp ngân hàng có diện tích đất mà Công ty Đ1 đã bán ông Đ theo Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017. Việc Công ty Đ1 đã nhận tiền mua bán đất của những người mua đất như ông Hồ Hoàng Đ, 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 thỏa thuận. Đồng thời Ngân hàng Đ2 cũng vi phạm nghiêm trọng trong quá trình xét duyệt khoản vay của Công ty Đ1 khi

không kiểm tra, xét duyệt khoản vay kỹ lưỡng. Việc ký kết hợp đồng và bàn giao đất của Công ty Đ1 diễn ra công khai, rầm rộ, tranh chấp giữa những người mua đất và Công ty Đ1 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 Hồ Hoàng Đ đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ1 và có yêu cầu phản tố, đề nghị:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 theo hướng:

Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau: Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T. Ông Hồ Hoàng Đ được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 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 Đ1 phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Đ 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 Đ1 liên hệ UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hồ Hoàng Đ đối với nhà và đất tại lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng

Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Ông Hồ Hoàng Đ 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 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017.

3. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ2, chi nhánh Đ3 và Công ty

Cổ phần Đ1 được công chứng tại Văn phòng C3, công chứng số 7316, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Đ2 trình bày:***

Nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ mục đích kinh doanh và đầu tư, Công ty Đ1 đã thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ2 (Sau đây gọi là P2) theo các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên và hiện đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Để đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, Công ty Đ1 đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho P2; trong đó, bao gồm tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đất số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.598 m² tại địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 20-9-2018 cho Công ty Cổ phần Đ1) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi thế chấp tài sản tại P2, Công ty Đ1 tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, P2 chỉ quản lý hồ sơ gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090. Tạm tính đến ngày 07-6-2024, tổng nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ1 tại P2 là 431.428.821.716 đồng, gồm nợ gốc 199.842.324.689 đồng và nợ lãi 231.586.497.027 đồng. Trường hợp Công ty Đ1 tắt toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, P2 sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xem xét, giải quyết các vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C3 trình bày:***

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ2, chi nhánh Đ3 và Công ty Cổ phần Đ1 được công chứng tại Văn phòng C3, công chứng số 7316, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C3 không nhận được bất kỳ văn bản tranh chấp, phong tỏa tài sản nào; hồ sơ công chứng đầy đủ thủ tục theo quy định; các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự theo quy định, tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị đe dọa, lừa dối; không bị ép buộc. Ông Lê Anh T3, người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần Đ1 tự nguyện yêu cầu công chứng và ghi rõ trong hợp đồng “Tôi đã đọc và đồng ý”. Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. 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 Hồ Hoàng Đ về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 17-5-2019 là vô hiệu.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 12-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:**

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

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ1 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”:

Tuyên Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải hoàn trả cho ông Hồ Hoàng Đ tổng số tiền là 6.252.794.666 đồng; bao gồm: số tiền góp vốn là 2.126.941.740 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 1.647.476.627 đồng đối với Hợp đồng góp vốn số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017; số tiền góp vốn 700.920.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 538.479.390 đồng đối với Hợp đồng góp vốn số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017; số tiền góp vốn 700.920.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 538.056.909 đồng đối với Hợp đồng góp vốn số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017.

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

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hồ Hoàng Đ 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”, cụ thể là các yêu cầu phản tố sau đây:

1. Phản tố về việc buộc Công ty Cổ phần Đ1 tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 theo hướng:

Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau: Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 29 khu A, lô số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T. Ông Hồ Hoàng Đ được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và

số 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 Đ1 phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Đ 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 Đ1 liên hệ UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hồ Hoàng Đ đối với nhà và đất tại lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T.

Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T-PGT-PC ngày 28-11-2017 và số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Phản tố về việc ông Hồ Hoàng Đ 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 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017.

3. 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 Đ2, chi nhánh Đ3 và Công ty Cổ phần Đ1 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, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu án số tiền án phí sơ thẩm là 114.252.795 đồng.

2. Ông Hồ Hoàng Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng; án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; chi phí thẩm định giá là 22.000.000 đồng nguyên đơn là Công ty Đ1 phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 23-7-2024, nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên đối và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa đổi số tiền mà Công ty phải bồi thường cho bị đơn trên cơ sở xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng góp vốn vô hiệu.

Ngày 23-7-2024, bị đơn - ông Hồ Hoàng Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ thực chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Dự án KDC T có đủ điều kiện chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu về việc thế chấp quyền sử dụng đất KDC T. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; hủy bản án dân sự sơ thẩm nói trên và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để thu thập chứng cứ, xét xử theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ2 và Văn phòng C3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Hồ Hoàng Đ thay đổi nội dung đơn kháng cáo, cụ thể là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Xét việc thay đổi đơn kháng cáo với yêu cầu giải quyết lại vụ án không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ:

Căn cứ ba Hợp đồng góp vốn số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 được ký kết giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ với nội dung cơ bản

như sau: Ông Hồ Hoàng Đ đồng ý góp vốn cùng với Công ty Đ1 để Công ty Đ1 thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật; sau khi ông Hồ Hoàng Đ hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ thì Công ty Đ1 sẽ giao cho ông Hồ Hoàng Đ lô đất số 29 khu A2 và hai lô đất số 22, 23 khu A1, thuộc Khu A thuộc dự án Khu đô thị T tại vệt biệt thự X - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; giá trị góp vốn của lô đất sau khi đã trừ chiều khấu đối với hợp đồng số 1758/ HĐGV-PGT-PC là 2.126.941.740 đồng, đối với hợp đồng số 1900/HĐGV-PGT-PC và đối với hợp đồng số 1950/HĐGV-PGT-PC là 700.920.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông Hồ Hoàng Đ đã góp vốn số tiền đối với lô 29 là 2.126.941.740 đồng, đối với lô 22, 23 mỗi lô là 700.920.000 đồng, tổng cộng cho ba lô đất là 3.528.781.740 đồng.

Căn cứ Công văn số 9979/SXD-TTS ngày 28-12-2022 của Sở xây dựng thành phố Đ có nội dung: *“Đối với dự án khu dân cư T, Sở Xây dựng chưa ban hành thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.”*

Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XPHC ngày 20-5-2022 của UBND thành phố Đ có nội dung: *“Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ1 đã thực hiện huy động vốn từ các cá nhân/tổ chức thông qua ký kết “Hợp đồng góp vốn” và “Thỏa thuận góp vốn” tại dự án Khu dân cư T khi chưa có Thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở xây dựng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở”*.

Như vậy, tại thời điểm Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ ký kết ba Hợp đồng góp vốn thì dự án khu dân cư T chưa được Sở Xây dựng ban hành thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện để được huy động thông qua hình thức góp vốn,... Đây là sai phạm của Công ty Đ1 đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và xử phạt hành chính. Do đó, hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ1 với các khách hàng góp vốn có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 501 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 168, Điều 188, Điều 194 Luật đất đai, khoản 5 Điều 8, Điều 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản, khoản 3 Điều 19 Nghị định Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự.

[3] Về giải quyết hậu quả hợp đồng dân sự vô hiệu: Ba Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Cụ thể, Công ty Đ1 phải hoàn trả lại cho ông Hồ Hoàng Đ số tiền đã nhận là 3.528.781.740 đồng.

[3.1] Xét việc Công ty Đ1 đã chiếm giữ số tiền này trong một thời gian dài mà không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong khi ông Hồ Hoàng Đ đã thanh toán đúng tiến độ nên cần xác định thiệt hại theo thỏa thuận ban đầu của

các bên khi tham gia giao dịch là nếu Công ty Đ1 quá hạn về thời gian công chứng hợp đồng thì có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất cho vay kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng mức lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung và dài hạn từ năm 2017 đến năm 2024 của Ngân hàng TMCP C4 – Chi nhánh Đ3 đối với khoảng thời gian từ thời điểm ông Hồ Hoàng Đ góp vốn cho Công ty Đ1 theo từng hợp đồng tương ứng đến ngày 12-7-2024: đối với Hợp đồng góp vốn số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017 là 1.647.476.627 đồng; đối với Hợp đồng góp vốn số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 là 538.479.390 đồng; đối với Hợp đồng góp vốn số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 là 538.056.909 đồng là có căn cứ. Đây được xem là thiệt hại thực tế xảy ra của ba Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ vô hiệu.

[3.2] Tuy nhiên, cần đánh giá lỗi khiến hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. Thời điểm ký kết hợp đồng thì dự án Khu dân cư T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ; đến thời điểm hiện nay vẫn chưa đủ điều kiện được bán và chưa được ban hành thông báo nhà ở thương mại đủ điều kiện được huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Công ty Đ1 biết rõ tính pháp lý của dự án nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong hợp đồng. Trong khi đó, ông Đ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ góp vốn của mình theo thỏa thuận của các bên, không có vi phạm gì. Việc Công ty dẫn chiếu nhiều lý do như thay đổi quy hoạch, dịch bệnh Covid để tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay yêu cầu ông Hồ Hoàng Đ cùng chịu 50% thiệt hại xảy ra là không được chấp nhận, lỗi hoàn toàn thuộc về phía Công ty Đ1. Do vậy, công ty phải có nghĩa vụ bồi thường 100% thiệt hại cho ông Hồ Hoàng Đ.

Tổng cộng số tiền Công ty Đ1 có nghĩa vụ phải trả cho ông Hồ Hoàng Đ là 6.252.794.666 đồng; bao gồm số tiền góp vốn và tiền bồi thường thiệt hại của ba hợp đồng đã nêu cụ thể ở trên.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ1.

[4] Do ba hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ vô hiệu, hợp đồng không còn giá trị nên việc ông Hồ Hoàng Đ yêu cầu sửa đổi một số nội dung của ba hợp đồng và được quyền liên hệ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử tuyên ba hợp đồng góp vốn vô hiệu và không chấp nhận các yêu cầu phản tố như trên của ông Hồ Hoàng Đ là phù hợp pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu còn lại của ông Hồ Hoàng Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17-5-2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ2 và Công ty Đ1 vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận do tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, quyền sử dụng

đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất, đáp ứng điều kiện tham gia giao dịch quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai và thủ tục thế chấp bảo đảm theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự.

[6] Tại đơn kháng cáo bổ sung, ông Hồ Hoàng Đ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu để đánh giá mà căn cứ vào Quyết định 1369/QĐ-XPHC ngày 20-5-2022 của UBND thành phố để giải quyết vụ án là không phù hợp và nếu áp dụng quyết định này thì Tòa án cấp sơ thẩm cần đình chỉ chứ không phải tiếp tục giải quyết vụ án. Xét Quyết định 1369/QĐ-XPHC chỉ là một trong các căn cứ để Tòa án xem xét, đánh giá việc tham gia giao dịch của các bên đương sự, xác định mức độ vi phạm và lỗi để bồi thường chứ không mang tính quyết định kết quả của vụ án và Quyết định 1369/QĐ-XPHC này mới chỉ xử phạt hành chính đối với Công ty Đ1, buộc công ty hoàn trả tiền lại cho khách hàng nhưng chưa quy định cụ thể phải trả cho ai, số tiền bao nhiêu nên vụ án này được thụ lý, giải quyết là đúng pháp luật. Ông Đ còn kháng cáo việc Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất của hợp đồng góp vốn trong khi các bên chỉ tranh chấp về hợp đồng là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định giá tài sản này là cần thiết cho việc giải quyết vụ án có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả. Đồng thời, chi phí thẩm định giá Tòa án tuyên do Công ty Đ1 phải chịu, không gây bất kỳ thiệt hại gì cho ông Đ.

Từ những nhận định trên, ông Hồ Hoàng Đ đã kháng cáo bản án sơ thẩm với những lý do không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự có kháng cáo phải chịu do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[8] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 148, Khoản 2 Điều 284, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 123; Điều 131; Điều 407; Điều 500; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12; Khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất Đai năm 2013; Điều 8, Điều 29, Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

A. Không chấp nhận Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 12-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ1 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”:

Tuyên Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải hoàn trả cho ông Hồ Hoàng Đ tổng số tiền là **6.252.794.666 đồng** (Sáu tỷ, hai trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi bốn ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng); bao gồm: số tiền góp vốn là 2.126.941.740 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 1.647.476.627 đồng đối với Hợp đồng góp vốn số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017; số tiền góp vốn 700.920.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 538.479.390 đồng đối với Hợp đồng góp vốn số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017; số tiền góp vốn 700.920.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 538.056.909 đồng đối với Hợp đồng góp vốn số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017.

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

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hồ Hoàng Đ 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”, cụ thể là các yêu cầu phản tố sau đây:

1. Phản tố về việc buộc Công ty Cổ phần Đ1 tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 theo hướng:

Sửa đổi Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau: Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 29 khu A, lô số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T. Ông Hồ Hoàng Đ được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 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 Đ1 phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1

dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Đ 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 Đ1 liên hệ UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hồ Hoàng Đ đối với nhà và đất tại lô đất số 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T.

Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T-PGT-PC ngày 28-11-2017 và số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017, số 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Phản tố về việc ông Hồ Hoàng Đ 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 29 khu A, lô đất số 22 và số 23 khu A1 dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1758/HĐGV-PGT-PC ngày 28-11-2017, số 1900/HĐGV-PGT-PC ngày 18-12-2017 và 1950/HĐGV-PGT-PC ngày 20-12-2017.

3. 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 Đ2, chi nhánh Đ3 và Công ty Cổ phần Đ1 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, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu án số tiền án phí sơ thẩm là 114.252.795 đồng (Một trăm mười bốn triệu, hai trăm năm mươi hai ngàn, bảy trăm chín mươi lăm ngàn đồng), trừ đi số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000340 ngày 05-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, Công ty Cổ phần Đ1 phải nộp tiếp số tiền 113.952.795 đồng (Một trăm mười ba triệu, chín trăm năm mươi hai ngàn, bảy trăm chín mươi lăm đồng).

2. Ông Hồ Hoàng Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng); án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0000969 ngày 19-5-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, ông Hồ Hoàng Đ còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

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 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng) nguyên đơn là Công ty Đ1 phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

B. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 và ông Hồ Hoàng Đ mỗi bên phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu số 0000947 ngày 08-8-2024 và số 0000961 ngày 09-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (đã nộp xong).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Liên Chiểu, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Liên Chiểu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai