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 246/2026/DS-PT
Ngày 27 tháng 8 năm 2026
V/v*"Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận góp vốn"*

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 Thái Thị Phi Yến

Bà Đỗ Thị Thuý Năng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thảo_ 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.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 114/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận góp vốn"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 324/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2026/QĐ-PT ngày 23-7-2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Hồng P, sinh năm 1983, địa chỉ: Căn hộ A, tổ B, phường A, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ liên hệ: Công ty L1 Dân, số E H, phường H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ, địa chỉ: Số A H, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1985, địa chỉ: tổ A phường H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

+ Bà Trần Thị Lâm N, sinh năm 1995, địa chỉ: xã V, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

+ Ông Trần Nguyễn Đức H1, sinh năm 1999, vắng mặt.

+ Ông Hà Huy L, sinh năm 2000, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Tú Q, sinh năm 2004, vắng mặt.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A H, phường H, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền số 148/UQ-PGT ngày 04-8-2026.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty Cổ phần Đ1, địa chỉ: Khối T, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu D, chức vụ: Giám đốc, vắng mặt.

+ Công ty Cổ phần K, địa chỉ: Số B N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Xuân T1, chức danh: Tổng Giám đốc; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

**** Nguyên đơn - bà Mai Hồng P trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Ngày 03/12/2018, bà P có ký Hợp đồng Thoả thuận góp vốn Dự án M, Khu đô thị V, tại Đô thị mới Đ - Đ, số 2879/TTGV/PGT-MGI với Công ty Đ. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì bà P góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao lô đất số 10-A6, Đường QH 17.5m, diện tích 100m² tại Dự án V - H với giá trị trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, chiết khấu 4%, thành tiền sau chiết khấu 480.000.000 đồng, khi ký thỏa thuận góp vốn bà P làm việc trực tiếp với đại diện Công ty Đ. Sau khi ký hợp đồng bà P đã nộp vào Công ty Đ số tiền 456.000.000 đồng, tương đương 95% giá trị theo hợp đồng

Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng, Công ty Đ cam kết trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng trên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau 60 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng bên Công ty Đ sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P, nhưng đến nay đã quá 6 năm mà Công ty Đ không thực hiện thỏa thuận.

Sau nhiều lần làm đơn khiếu nại, ngày 21/7/2022 hai bên lập Biên bản thỏa thuận *"V/v Thanh lý thỏa thuận góp vốn tại Dự án Khu đô thị Viêm Minh Hà D1"* số: 51/BBTT/PGT-DVKH với nội dung:

"Thời điểm ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận góp vốn: Chậm nhất trước ngày 30/8/2022

1.1. Tại thời điểm ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận góp vốn, Bên A (là Công ty Đ) sẽ thanh toán cho Bên B (bà Mai Hồng P) một lần gồm các khoản sau

(1) Giá trị Bên B đã góp vốn, số tiền là: 456.000.000 VNĐ (bằng chữ: Bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn).

(2) Giá trị Bên A bồi thường cho Bên B, số tiền là: 456.000.000 VNĐ (bằng chữ: Bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn).

Tổng số tiền thanh toán là: 912.000.000 VNĐ (bằng chữ: Chín trăm mười hai triệu đồng chẵn)"

Tại đơn khởi kiện ngày 18/3/2024, bà P khởi kiện yêu cầu buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận góp vốn, thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sửu dụng đất đối với lô 10 – A6 Dự án V - H cho bà Mai Hồng P

Quá trình giải quyết vụ án, bà P được biết Công ty Đ không có đất để bàn giao, ngày 03/4/2025 bà P có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà P yêu cầu Tòa án tuyên: Công ty Đ vi phạm Biên bản thỏa thuận số: 51/BBTT/PGT-DVKH ngày 21/7/2022. Buộc Công ty Đ thực hiện ngay nghĩa vụ thanh toán số tiền theo thỏa thuận tại biên bản là 1.148.370.410 đồng, trong đó nợ gốc 912.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 31/8/2022 đến ngày 03/4/2025 là: 236.370.410 đồng (lãi suất 10%/năm). Tại phiên tòa, bà P yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử 17/4/2026, tổng số tiền Công ty Đ phải trả cho bà P là 1.242.818.630 đồng, trong đó nợ gốc là 912.000.000 đồng, nợ lãi là 330.818.630 đồng (lãi suất 10%/năm) và tiếp tục tính lãi đến khi thanh toán xong.

**** Bị đơn- Công ty Đ trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Ngày 03/12/2018, Công ty Đ và bà Mai Hồng P ký kết hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV/PGT-MGI, khi ký kết hợp đồng bà Mai Hồng P đã hiểu, biết về tính chất pháp lý, xem xét hiện trạng của Dự án Khu đô thị V - H. Bà Mai Hồng P đồng ý góp vốn và Công ty Đ đồng ý nhận tiền góp vốn để đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị V. Bà P đã thực hiện một phần nghĩa vụ góp vốn theo thỏa thuận, đã góp vốn cho Công ty Đ là: 456.000.000 đồng tương đương 95% giá trị lô đất 10-A6 tại Dự án V - H.

Nay bà Mai Hồng P khởi kiện yêu cầu tuyên: Công ty Đ vi phạm Biên bản thỏa thuận số: 51/BBTT/PGT-DVKH ngày 21/7/2022. Buộc Công ty Đ thực hiện ngay nghĩa vụ thanh toán số tiền theo thỏa thuận tại biên bản là 1.242.818.630 đồng, trong đó nợ gốc là 912.000.000 đồng, nợ lãi là 330.818.630 đồng (lãi suất 10%/năm) lãi tạm tính từ ngày 31/8/2022 đến ngày 17/4/2026 và tiếp tục tính lãi đến khi thanh toán xong tiền) thì bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, bởi lẽ:

Thứ nhất: Hợp Đồng Góp Vốn vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Điều 123 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội:

"Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.."

Tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết Luật Nhà ở 2014 (sau đây gọi tắt là "Nghị định 99"), như sau:

"1. Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Trường hợp ký hợp đồng huy động vốn theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Khoản 3 Điều này.

Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở;

2. Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây:

3. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết."

Việc Công ty Đ và nguyên đơn ký Hợp đồng góp vốn khi chưa đủ điều kiện huy động vốn theo quy định pháp luật là vi phạm điều cấm của luật. Do đó, áp dụng Điều 123 Bộ luật dân sự, Hợp đồng góp vốn vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Thứ hai: Hợp đồng góp vốn vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định hậu quả pháp lý nếu giao dịch dân sự vô hiệu: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập".* Vì vậy, hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đ và bà Mai Hồng P vô hiệu, nên không làm phát sinh hiệu lực.

Đối với biên bản ngày 21/7/2022, bà P và Công ty Đ đã lập về việc thanh lý thỏa thuận góp vốn tại Dự án Khu đô thị V" số: 51/BBTT/PGT-DVKH có nội dung: *"Thời điểm ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận góp vốn: Chậm nhất trước ngày 30/8/2022",* nhưng đến nay hai bên vẫn chưa ký biên bản thanh lý thỏa thuận góp vốn.

Từ những lập luận, phân tích nêu trên Công ty Đ, kính đề nghị Tòa án xem xét, quyết định theo hướng:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn;

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Đ, tuyên bố: Thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV/PGT-MGI ngày 03/12/2018 giữa Công ty Đ và bà Mai Hồng P vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, bị đơn không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Công ty Đ1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Công ty Đ2 chủ đầu tư dự án Khu đô thị V tại Đô thị mới Đ - Đ. Sau khi được UBND tỉnh Q (cũ) giao chủ đầu tư thì Công ty Đ1 tiến hành tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư. Ngày 12/10/2016 Công ty Đ1 với Công ty Đ ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/XDDB-PGT. Quá trình thực hiện hợp tác đầu tư, Công ty Đ1 và Công ty Đ thực hiện đúng nội dung thỏa thuận. Công ty Đ1 không vi phạm nội dung đã thỏa thuận. Tuy nhiên, việc Công ty Đ ký hợp đồng hợp tác góp vốn với các đối tác khác thì Công ty Đ1 không biết và cũng không ủy quyền cho Công ty Đ ký hợp đồng với các đối tác khác liên quan đến dự án Khu đô thị V - H, nội dung này không thể hiện trong Hợp đồng hợp tác đầu tư. Việc Công ty Đ cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao đất cho khách hàng thì Công ty Đ1 không biết, không ủy quyền.

Nay các bên có tranh chấp tại Tòa án thì Công ty Đ1 không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Công ty Đ1 đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Công ty P1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Ngày 02 tháng 10 năm 2017, Công ty Đ và Công ty P1 cùng nhau đồng thuận và ký kết giấy ủy quyền số 535A/GUQ-PGTCorp (sau đây gọi tắt là "Ủy Quyền Số 535A"). Tại Điều 2 Ủy Quyền Số 535A thể hiện phần nội dung công việc Công ty P1 đại diện cho Công ty Đ *"Thu hộ tiền góp vốn của các Đối tác theo thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn/Thỏa thuận góp vốn hoặc theo yêu cầu của Bên A"*. Như vậy, Công ty P1 được Công ty Đ ủy quyền để thu hộ tiền góp vốn từ các đối tác của Công ty Đ.

Thời hạn ủy quyền được thể hiện đầy đủ trong Ủy Quyền Số 535A như sau "Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi có văn bản khác thay thế". Tại thời điểm Công ty P1 thu hộ tiền góp vốn của bà Mai Hồng P, Công ty P1 không nhận được bất kỳ văn bản thay thế nào khác, cũng không nhận được bất kỳ văn bản ngăn cấm nào. Việc Công ty P1 thu hộ tiền, bà Mai

Hồng P nộp tiền là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, cưỡng ép, lừa dối, hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật.

Đối với số tiền Công ty P1 đã thu hộ từ bà Mai Hồng P, tổng cộng 456.000.000 đồng, Công ty P1 và Công ty Đ đã tiến hành đối chiếu và chuyển giao toàn bộ chứng từ và số tiền đã thu hộ từ bà Mai Hồng P cho Công ty Đ. Việc Công ty Đ thực hiện hợp đồng với bà Mai Hồng P, bà Mai Hồng P kiện Công ty Đ thì Công ty P1 hoàn toàn không biết và không liên quan. Do đó, Công ty P1 đề nghị Q1 tòa xem xét, giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn theo quy định pháp luật, bảo đảm quyền lợi ích chính đáng, hợp pháp của các bên khi tham gia quan hệ giao dịch.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 324/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng đã quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 116, 117, khoản 1 Điều 275, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Hồng P với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc "Tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận góp vốn".

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV/PGT-MGI ngày 03/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Mai Hồng P

Buộc Công ty Đ phải trả cho bà Mai Hồng P số tiền 1.242.818.630, trong đó nợ gốc là 912.000.000 đồng, nợ lãi 330.818.630 đồng (lãi tính từ ngày 31/8/2022 đến ngày 17/4/2026)

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV/PGT-MGI ngày 03/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Mai Hồng P là vô hiệu.

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

**** Đơn kháng cáo:***

Ngày 29-4-2026, Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp thuận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Đ: Tuyên bố Thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV-MGI ngày 03/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Mai Hồng P vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

**** 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 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ do không có căn cứ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và 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:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt; Công ty Cổ phần K 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.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ đề nghị trả cho bà Mai Hồng P số tiền 912.000.000 đồng trong thời hạn 04 tháng nhưng bà P cho rằng thời gian như vậy là quá dài, vụ việc đã lâu chưa kết thúc nên không đồng ý. Do các bên đương sự không thống nhất được phương án thanh toán nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ):

[2.1] Công ty Đ yêu cầu tuyên bố Thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV-MGI ngày 03/12/2018 giữa Công ty Đ và bà Mai Hồng P vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật:

Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV/PGT-MGI ngày 03/12/2018 giữa Công ty Đ và bà Mai Hồng P được xác lập khi hai bên hoàn toàn tự nguyện, có tìm hiểu đầy đủ thông tin, với nội dung bà P đồng ý góp vốn cho Công ty Đ để thực hiện Dự án Khu đô thị V - H, mục đích của việc góp vốn là Công ty Đ cam kết chuyển nhượng và bà P cam kết nhận chuyển nhượng Lô 10 – A6 của Dự án này với giá trị sau khi trừ chiết khấu là 480.000.000 đồng; trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn thì hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất.

Tại Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879 thể hiện hợp đồng này được ký kết trên cơ sở Hợp đồng Hợp Tác Đầu Tư số 03/XDDB-PGT ngày 11/10/2016 giữa Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần Đ để thực hiện Dự án Khu đô thị V, trong đó Công ty Đ2 chủ đầu tư của Dự án. Vì vậy, Công ty Đ tiếp tục ký kết Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879 với bà Mai Hồng P là phù hợp. Bản chất

của hợp đồng này là hợp đồng đặt cọc để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, đối tượng của Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879 là quyền sử dụng đất Lô A - A6 Khu đô thị V - H chứ không phải là nhà ở nên việc Công ty Đ viện dẫn Luật nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết Luật Nhà ở 2014 để cho rằng hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

Vì vậy, Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879 giữa Công ty Đ và bà Mai Hồng P có giá trị pháp lý để các bên thực hiện.

[2.2] Công ty Đ không chấp nhận kết quả của bản án sơ thâm về tuyên chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV/PGT-MGI ngày 03/12/2018 và buộc Công ty Đ phải trả cho bà Mai Hồng P số tiền 1.242.818.630, trong đó nợ gốc là 912.000.000 đồng, nợ lãi 330.818.630 đồng (lãi tính từ ngày 31/8/2022 đến ngày 17/4/2026):

Căn cứ Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879 quy định về thời hạn: *06 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn thì hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất*. Tuy nhiên, hết thời hạn nói trên nhưng Công ty Đ vi phạm hợp đồng khi không bàn giao được Lô đất 10 – A6 cho bà Mai Hồng P.

Sau đó, Công ty Đ và bà Mai Hồng P đã ký kết Biên bản thỏa thuận số 51/BBTT/PGT-DVKH ngày 21/7/2022 về việc thanh lý thỏa thuận góp vốn tại Dự án Khu đô thị V với nội dung nêu về thời gian ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng, số tiền Công ty phải thanh toán cho bà P theo tiến độ, thời hạn cụ thể. Vì vậy, đây được xem là thoả thuận mới của hai bên về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879; có giá trị để các bên thực hiện.

Biên bản thỏa thuận số 51 quy định thời điểm ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận góp vốn chậm nhất là trước ngày 30/8/2022. Tại thời điểm ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận góp vốn, Công ty Đ sẽ thanh toán cho bà Mai Hồng P một lần số tiền 912.000.000 đồng, bao gồm giá trị bà P đã góp vốn 456.000.000 đồng và giá trị Công ty bồi thường cho bà P 456.000.000 đồng.

Đến thời hạn thoả thuận ngày 30/8/2022, Công ty Đ tiếp tục vi phạm thỏa thuận khi không tiến hành ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận góp vốn và cũng không thanh toán cho bà Mai Hồng P số tiền nào. Tuy nhiên, về bản chất, Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879 đã chấm dứt từ ngày 30/8/2022 do Biên bản thỏa thuận số 51 đã ghi rõ: *Các bên cam kết không hủy ngang Biên bản thỏa thuận này bởi bất kỳ lý do nào*. Giữa hai bên chỉ còn lại nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán số tiền 912.000.000 đồng và tính lãi suất do chậm thanh toán từ ngày 31/8/2022 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp với thoả thuận của hai bên tại Biên bản thỏa thuận số 51 và quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự quy định.

Tại phiên tòa, Công ty Đ còn cho rằng Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879 chỉ chấm dứt và bắt đầu tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ kể từ ngày bản án dân sự có hiệu lực pháp luật là không phù hợp với nhận định trên và cũng không được bà Mai Hồng P đồng ý nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Đ .

[2.3] Án phí Công ty Đ phải chịu do không được chấp nhận kháng cáo.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, các Điều 311, 312, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 117, khoản 1 Điều 275, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 324/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Hồng P với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc "Tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận góp vốn".

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV/PGT-MGI ngày 03/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Mai Hồng P

Buộc Công ty Đ phải trả cho bà Mai Hồng P số tiền 1.242.818.630, trong đó nợ gốc là 912.00.000 đồng, nợ lãi 330.818.630 đồng (lãi tính từ ngày 31/8/2022 đến ngày 17/4/2026)

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 2879/TTGV/PGT-MGI ngày 03/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Mai Hồng P là vô hiệu.

3. Về án phí: Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí là 49.285.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng tại biên lai thu số 0016017 ngày 29/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn. Công ty Đ còn phải nộp tiếp số tiền 37.285.000 đồng. Hoàn trả cho Mai Hồng P

số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0014427 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn và 23.225.000 đồng tại biên lai thu số 0015351 ngày 16/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Điện Bàn.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004866 ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

III. 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 của 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 4, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- THADS Thành phố Đà Nẵng;
- TAND KV10-ĐN;
- Phòng THADS KV10-ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký
Trần Thị Thanh Mai