

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN L
TP. Đ**

--- ** ---

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

----- ** -----

Bản án số: 61/2024/DS-ST

Ngày 17.7. 2024

*V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vụ hiệu
hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả
hợp đồng vô hiệu”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN L, THÀNH PHỐ Đ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Ánh N**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn D**
Ông **Nguyễn Văn C**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim T** – Thư ký Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đ tham gia phiên tòa : Ông **Vừ Quang T** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đ, Tòa án nhân dân quận L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2022/TLST - DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2024/QĐXX-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2024/QĐST-DS ngày 20.5.2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2024/QĐST-DS ngày 19.6.2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P** – Trụ sở : 223 đường Lê Đình L , phường Hòa Thuận T , quận Hải C , thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Anh T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Thanh T** – Sinh năm 1985, ông **Lê Bá N** – Sinh năm 1995, bà **Trần Thị Lâm N** – Sinh năm 1995 và ông **Bùi Sơn C** – Sinh năm 1996 - Địa chỉ liên hệ: Số 223 đường Lê Đĩnh Lý, phường Hũa Thuận Tõy, quận Hải Chõu, thành phố Đ(Theo Giấy ủy quyền số 256/UQ-PGT ngày 25/10/2023), ông C và bà Lâm N cú mặt.

* Bị đơn: Ông **Đàm Xuân A** - Sinh năm 1971- Địa chỉ: Số 103 đường Trần Quang D , phường Tân P, thành phố Lai C, tỉnh Lai C, có mặt.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Ngân hàng TMCP Đ** - Trụ sở: Số 22 đường Ngô Q, phường Trảng T, quận Hoàn K, thành phố H - Địa chỉ chi nhánh tại Đ: Lô A2.1 đường 30/4 phường Hòa Cường B, quận Hải Châu, thành phố Đ.

Đại diện theo ủy quyền: 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** - Địa chỉ liên hệ: Số 02 đường 30 tháng 4, phường Hoà Cường B, quận Hải C, thành phố Đ (Theo Giấy uỷ quyền số 9277/UQ-PVB ngày 28/4/2023 của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam), vắng mặt.

- **Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S** - Địa chỉ: 106 đường 2/9, Phường Bõnh Thuận, Quận Hải Chõu, Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật có bà **Nguyễn Thị Hải S** – Trưởng văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là Công ty Cổ phần 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 và ông Bùi Sơn C) trình bày:*

Ngày 25/12/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà P (viết tắt Công ty P) và ông Đàm Xuân A đã thỏa thuận và ký kết Thỏa thuận góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư Thanh H (PHOENIX COMPLEX) tại địa chỉ Lô số 50, khu AII, địa chỉ: Khu TĐC vệt biệt thự Xuân T – Nam Ô, phường H, quận L, thành phố Đ.

Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng, ụng Anh đồng ý góp vốn cùng Công ty P để công ty thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án theo quy định của pháp luật, sau khi ông Anh hoàn thành việc góp vốn theo quy định tại Thỏa thuận và trên cơ sở Dự án đó đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý để chuyển nhượng các lô đất nền thuộc Dự án, Công ty P và ông Đàm Xuân A sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng để giao cho lô đất thuộc Dự án với diện tích: 116m², vị trí lụ 50, thuộc khu AII.

Thực hiện Thỏa thuận, Công ty P đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông Đàm Xuân A đã thực hiện trách nhiệm góp vốn với số tiền 696.000.000 đồng (Sáu trăm chín mươi sáu triệu đồng) theo thỏa thuận góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25.11.2018.

Tuy nhiên, xuất phát bởi các lý do khách quan trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án. Bao 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.

- Kể từ ngày 08/02/2021 Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, trong đó tại khoản 17 Điều 1 quy định như sau : “ Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương... ”. Vì Dự án mà các bên cùng hợp tác góp vốn nằm trong địa bàn phường (phường H, quận L) của đô thị loại I trực thuộc Trung ương (thành phố Đ), 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 Thỏa thuận theo nội dung, mục đích ban đầu. Trước hoàn cảnh thay đổi cơ bản, công ty đó thưng báo đến ông Đàm Xuân A đồng thời đó nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại Thỏa thuận, nhưng vẫn không có kết quả.

Tại đơn khởi kiện, căn cứ quy định tại Điều 7 của Hợp đồng và điều 420 Bộ luật dân sự, Công ty Cổ phần đầu tư Kinh doanh nhà P đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và ông Đàm Xuân A kể từ ngày 08.2.2021.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và ông Đàm Xuân A vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu như sau: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà P trả lại số tiền mà ông Đàm Xuân A đó góp vốn là 696.000.000 đồng (Sáu trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Đối với kết quả định giá đối với lô số 50, khu A2 dự án Khu dân cư Thanh H tại Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân T - Nam Ô, phường H, quận Liền Chiêu, thành phố Đà Nẵng theo chứng thư thẩm định giá số 5240100/CT-BTCVALUATION ngày 25/3/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung là 3.269.434.436 (Ba tỷ hai trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm ba mươi sáu đồng) thì Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh không có ý kiến gì.

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 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 H , quận L, thành phố Đ (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 Đà Nẵng, Công ty P nhận thấy việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty P và ông Đàm Xuân A đó 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 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Do đó, ngày 31.3.2023, Công ty Phú Gia Thịnh 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 Đà Nẵng tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và ông Đàm Xuân A vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Về lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì ông Đàm Xuân A cũng có một phần lỗi vỡ đó được Công ty Phú Gia Thịnh thông tin cũng như cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý liờn quan đến dự án, hiểu rừ 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 hợp đồng vô hiệu phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

* Quỏ trỡnh giải quyết vụ án, bị đơn – Ông Đàm Xuân A vắng mặt và cũng không có ý kiến bằng văn bản gì.

*** Tại phiên tòa, bị đơn - Ông Đàm Xuân A trình bày;**

Ngày 25/12/2018, ụng Đàm Xuân A và Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P ký kết Hợp đồng góp vốn Dự án Khu Đô thị Thanh Hoàng số 3343/HĐGV-PGT-PC để mua lô đất có diện tích 116 m², vị trí lự 50, thuộc khu A2 tại Dự ỏn Khu Đô thị Thanh Hoàng tại Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường H, quận L, thành phố Đ.

Mặc dự ký Hợp đồng góp vốn nhưng thực tế là hợp đồng chuyển nhượng. Thực hiện Thỏa thuận, ụng Anh đó thanh toán được 696.000.000 đồng (Sỏu trảm chín mươi sáu triệu đồng) theo hợp đồng số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018, tương đương với 50% giá trị chuyển nhượng lô đất (Giá trị chuyển nhượng lô đất là 1.392.000.000đ).

Tại Điều 3.2 của Hợp đồng gúp vốn, cỏc bờn cú thỏa thuận “Trong thời hạn 09 thỏng kể từ ngày ký thỏa thuận gúp vốn thờ hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất...” và “Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên A sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B...”. Như vậy, chậm nhất đến ngày 25/9/2019, Công ty Phú Gia Thịnh đó phải hoàn thành nghĩa vụ ký cụng chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 25/11/2019, ông Đàm Xuân Anh đó được Công ty Phú Gia Thịnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất đứng tên của ông Đàm Xuân Anh. Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp đồng góp vốn đến nay, Công ty Phú Gia Thịnh vẫn chưa hoàn thiện pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất công chứng cho ông Đàm Xuân Anh và cộc khách hàng mua đất khác tại dự án trong khi ông Đàm Xuân Anh đó hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng. Do vậy, trước hết cần khẳng định Công ty Phú Gia Thịnh là bên đó vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, không tuân thủ các cam kết đó được hai bên thống nhất và chính sự vi phạm này của Công ty Phú Gia Thịnh là nguyên nhân khiến cho Dự án bị ảnh hưởng bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Quỏ trởnh giải quyết vụ ỏn, ụng Đàm Xuân Anh có nhận văn bản số 66 của Công ty Phú Gia Thịnh, ông Anh có văn bản đồng ý theo phương án 2 nhận lại tiền, có nhận thông báo ngày giờ để ông Anh đến Cụng ty thanh lý hợp đồng nhưng không hiểu lý do vỡ sao Cụng ty Phỳ Gia Thịnh vẫn khụng thực hiện và khụng cú phản hồi gữ.

Nay, ông Đàm Xuân Anh yêu cầu Cụng ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh hoàn trả lại số tiền đó gúp vốn là 696.000.000 đồng (Sáu trăm chín mươi sáu triệu đồng) và yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lói cho đến ngày xét xử hôm nay.

**** Quỏ trởnh tham gia tổ tụng và tại phòon tũa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam vắng mặt và có văn bản phản hồi trởnh bày như sau:***

Nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ mục đích kinh doanh và đầu tư, Công ty Phú Gia Thịnh đó thực hiện việc vay vốn tại Ngõn hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (Sau đây gọi là PvcomBank) theo các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bờn 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 Phú Gia Thịnh đó sử dụng cộc tài sản thuộc quyền sở hữu của mỗnh để thế chấp cho PVcomBank; 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-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều – Nam Ô, phường Hũa Khỏnh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/09/2018 cho Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh) 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 PVcomBank, Cụng ty Phỳ Gia Thịnh tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, PVcomBank chỉ quản lý hồ sơ gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090. Trường hợp Công ty Phú Gia Thịnh tắt toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính thờ Ngõn hàng sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định.

Tạm tính đến ngày 07/6/2024,tổng nghĩa vụ trả nợ của Công ty Phú Gia Thịnh tại PvcomBank là 431.428.821.716 đồng, gồm nợ gốc 199.842.324.689 đồng và nợ

lời 231.586.497.027 đồng. Trường hợp Công ty Phú Gia Thịnh tắt toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, PVcomBank sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định.

Đề nghị Tòa ỏn nhõn dõn quận Liờn Chiếu, thành phố Đà Nẵng xem xét, giải quyết các vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phũng cụng chứng Nguyễn Hải Sõm – đại diện là bà Nguyễn Thị Hải Sõm (Trưởng văn phũng) vắng mặt và cú đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng tại Công văn số 103/VPCCNHS ngày 20.4.2024 trởnh bày:**

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam, chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh được công chứng tại Văn phũng cụng chứng Nguyễn Hải Sõm, cụng chứng số 7316, quyền 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 Hũa Khõnh Bắc, quận Liờn Chiếu, TP Đà Nẵng. Tại thời điểm công chứng, Văn phũng cụng chứng Nguyễn Hải Sõm 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 Triệu, người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh tự nguyện yêu cầu công chứng và ghi rừ trong hợp đồng “Tôi đó đọc và đồng ý”. Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 đó được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liờn Chiếu:**

- Về tố tụng:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đó xỏc định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 BLTTDS; Việc thụ lý, thời hạn giải quyết và việc tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng được thực hiện đảm bảo đúng trởnh tự, thủ tục theo quy định tại Điều 195, 196, 203 BLTTDS.

+ Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Tại phiên toà hôm nay, Thư ký phiên tòa đó thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mõnh theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các nguyên tắc xét xử, đảm bảo các bên đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mõnh. Viờc hỏi, tranh luận tại phiên toà được tiến hành khách quan đúng trởnh tự theo quy định tại Mục 3 Chương 14 BLTTDS.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Trong quá trình Tũa ổn thụ lý giải quyết, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đó thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án, đề nghị:

+ Xột Hợp đồng góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh thể hiện chủ trương của Công ty Phú Gia Thịnh nhằm huy động vốn, các bên thỏa thuận ngay sau khi ký kết hợp đồng, ụng Xuân Anh có nghĩa vụ nộp số tiền tương ứng 50% giá trị lô đất. Sau đó, trong thời hạn 09 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành cùng 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 hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Phú Gia Thịnh sẽ giao cho ụng Đàm Xuân Anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên ụng Đàm Xuân Anh.

Căn cứ, Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng và Công văn số: 9979/SXD-TTS ngày 28/12/2022 của Sở Xây dựng TP Đà Nẵng thờ Công ty Phỳ Gia Thịnh đó 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. Căn cứ Điều 117, 122, 123 BLDS thờ hợp đồng được ký kết giữa các bên vụ hiệu.

Đôi với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty Phú Gia Thịnh là bên phải biết rừ nhưng vẫn thực hiện chủ trương huy động vốn. Đồng thời, hợp đồng là do phía Công ty Phú Gia Thịnh soạn thảo để mời gọi ông Đàm Xuân Anh tham gia góp vốn, các căn cứ pháp lý cũng như các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không chi tiết, cụ thể khiến ụng Anh khụng thể biết rừ. Do đó, nguyên nhân dẫn đến các hợp đồng góp vốn được ký kết giữa Công ty Phỳ Gia Thịnh và ụng Đàm Xuân Anh vụ hiệu là do lỗi của Công ty Phỳ Gia Thịnh. Việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu được thực hiện theo Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự. Theo đó, Công ty Phỳ Gia Thịnh phải trả cho ụng Đàm Xuân Anh số tiền đó góp vốn là 696.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu trăm chín mươi sáu triệu đồng) và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất vay vốn kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi được tính từ thời điểm Công ty Phú Gia Thịnh trễ hạn công chứng chuyển nhượng cho ụng Đàm Xuân Anh theo như quy định tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh.

Do đó, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Phú Gia Thịnh, tuyên Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phỳ

Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh vụ hiệu và Công ty Phỳ Gia Thịnh hoàn trả cho ông Đàm Xuân Anh số tiền là 696.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Đàm Xuân Anh như trên.

+ Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn là ông Đàm Xuân Anh.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: *Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu* giữa nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và bị đơn là ông Đàm Xuân Anh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Lìền Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, cung khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án nhân dân quận Lìền Chiểu đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, cung khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại các Điều 208, 209 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và Văn phòng cung chứng Nguyễn Hải Sỡ vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và Văn phòng cung chứng Nguyễn Hải Sỡ.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh (Sau đây gọi là Công ty Phú Gia Thịnh) về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, HĐXX xét thấy:*

Về hợp đồng ký kết giữa Công ty Phú Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh: Xét thấy, ngày 25.12.2018 Công ty Phỳ Gia Thịnh lập Phiếu thu số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) của ông Đàm Xuân Anh, nội dung thu là “thu tiền cọc lự 50-A2 Phoenix Complex Lìền Chiểu, Đà Nẵng”; ngày 25.12.2018 Công ty Phỳ Gia Thịnh lập Phiếu thu số tiền 596.000.000 đồng (Năm trăm chín mươi sáu triệu đồng) của ông Đàm Xuân Anh, nội dung thu là “thu tiền góp vốn lự 50-A2 Phoenix Complex Lìền Chiểu, Đà Nẵng”, tổng cộng đó thu là 696.000.000 đồng. Sau đó, giữa Công ty Phỳ Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh ký kết 01 Hợp đồng góp vốn số

3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018. Theo Điều 1 Hợp đồng, ụng Đàm Xuân Anh đồng ý cùng góp vốn đề Công ty Phú Gia Thịnh thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật, sau khi ụng Đàm Xuân Anh hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ quy định tại Điều 3 Hợp đồng thờ Cụng ty Phỳ Gia Thịnh sẽ giao cho ụng Đàm Xuân Anh 01 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Thanh Hoàng tại vệt biệt thự Xuân Thiều – Nam Ô, phường Hũa Khỏnh Bắc, quận Liờn Chiếu, thành phố Đà Nẵng với vị trí, diện tích: vị trí: lô 50, thuộc Khu A2, diện tích: 116 m². Theo Điều 2 Hợp đồng xác định giá trị góp vốn của lô đất là 1.392.000.000 đồng. Điều 3 Hợp đồng xác định tổng số tiền ụng Đàm Xuân Anh phải gúp vốn cho Cụng ty Phỳ Gia Thịnh khi ký thỏa thuận gúp vốn là 696.000.000 đồng (trương đương 50% giá trị theo hợp đồng, đó bao gồm tiền đặt cọc). Như vậy, ụng Đàm Xuân Anh đó thực hiện gúp vốn đúng tiến độ quy định tại hợp đồng.

Về tính pháp lý của dự án Khu đô thị Thanh Hoàng: Xột thấy, dự ỏn đó được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 04.01.2012 của UBND thành phố Đà Nẵng. 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, thửa số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 17.598 m², mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 25/12/2057. Tại Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 04.02.2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đó chấp thuận nhà đầu tư Công ty Phú Gia Thịnh được thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Thanh Hoàng. Tại Quyết định số 2417/QĐ-UBND ngày 12.7.2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đó cho phộp Cụng ty Phỳ Gia Thịnh chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ thành đất ở đô thị. Tại Quyết định số 1097/QĐ-UBND ngày 21.4.2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đó 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. Trên cơ sở quyết định của UBND thành phố Đà Nẵng, Cục thuế thành phố Đà Nẵng đó ban hành Thụng bảo 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. Tuy nhiên, tại Công văn số 7024/CTDAN-HKDCN ngày 05.12.2022 của Cục thể thành phố Đà Nẵng thể hiện Công ty Phú Gia Thịnh 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 thờ dự ỏn 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 hỏnh thành trong tương lai đủ điều kiện được huy động thông qua hỏnh thức gúp vốn, hợp tỏc đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đờnh, cỏ nhõn*”. Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành

chính số 1369/QĐ-XPHC ngày 20.5.2022 của UBND thành phố Đà Nẵng ra 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 Phú Gia Thịnh 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*”.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy tại thời điểm ký kết, Hợp đồng góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh đó vi phạm khoản 2 Điều 168, Điều 188, Điều 194 Luật đất đai, khoản 5 Điều 8, Điều 31 và Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117, Điều 501 Bộ luật Dân sự nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNDN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam, chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh, HĐXX xét thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20 đó 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 đó 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 như quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Công ty Phú Gia Thịnh về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh là có căn cứ.

[2.2] Giải quyết hậu quả hợp đồng dân sự vô hiệu:

Hợp đồng góp vốn số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gì đó nhận. Theo đó, buộc Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh phải lại cho ông Đàm Xuân Anh số tiền đó nhận là 696.000.000 đồng.

Về xác định thiệt hại, lỗi do hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại:

Về xác định lỗi do hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại:

Thời điểm ký kết hợp đồng thửa dự án Khu dân cư Thanh Hoàng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất: 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 Điều 3.2 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh thỏa thuận *“Trong thời hạn 09 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành cung chứng hợp đồng chuyển nhượng”* và *“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”*. Căn cứ vào thỏa thuận tại hợp đồng thờ đến ngày 25/9/2019, Công ty Phú Gia Thịnh phải tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng và đến ngày 25/11/2019 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ụng Đàm Xuân Anh. Như vậy, Công ty Phú Gia Thịnh biết rừ tính pháp lý của dự ỏn nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong hợp đồng. Đồng thời, ụng Anh không có đủ điều kiện và khả năng để tởm hiểu tính pháp lý của dự ỏn, hoàn toàn tin tưởng vào các thụng tin do Công ty Phú Gia Thịnh 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 phõn lự, bõn nền tại khu vực khụng nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương ...*. Việc Công ty Phỳ Gia Thịnh cho rằng vỡ lý do khõch quan trong quá trình thực hiện cóc trình tự, thủ tục pháp lý Dự ỏn, 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 khõch quan từ tởnh hõnh dịch bệnh (covid-19) kể từ đầu năm 2020 cho tới nay là không có cơ sở. Ngoài ra, ụng Anh đó thực hiện đầy đủ nghĩa vụ góp vốn của mõnh theo quy định của hợp đồng. Do đó, Công ty Phú Gia Thịnh phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ụng Đàm Xuân Anh theo như quy định tại Khoản 4 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự.

Về xác định thiệt hại:

Căn cứ khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh các bên đó thỏa thuận nếu Công ty Phỳ Gia Thịnh quá hạn về thời gian cung chứng hợp đồng thờ phải cú trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo mức lói suất vay vốn kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lói được tính từ thời điểm Công ty Phú Gia Thịnh trễ hạn công chứng chuyển nhượng cùng với ông Đàm Xuân Anh.

HĐXX xét thấy, tại Điều 3.2 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh thỏa thuận *“Trong thời hạn 09 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành cung chứng hợp đồng*

chuyển nhượng”. Do đó, từ ngày 25/9/2019, Công ty Phỳ Gia Thịnh phải có nghĩa vụ trả lãi cho ụng Đàm Xuân Anh. Công ty Phỳ Gia Thịnh vi phạm nghĩa vụ với ụng Đàm Xuân Anh tròn 12 tháng nòn lãi suất vay vốn kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn. Theo Công văn số 311/CV/CNBĐN-TH ngày 25.6.2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đà Nẵng thờ lãi suất vay vốn kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn từ năm 2018 - năm 2022 là 11%/năm; từ năm 2023 – năm 2024 là 14%/năm.

Do đó, số tiền Công ty Phú Gia Thịnh có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại từ ngày 25/9/2019 đến ngày 17/7/2024 được xác định như sau:

- Năm 2019 (Từ ngày 25/9/2019 đến ngày 31/12/2019 là 98 ngày):
 $696.000.000 \text{ đồng} \times 11\% / 365 \text{ ngày} \times 98 \text{ ngày} = 20.555.836 \text{ đồng}$.

- Từ năm 2020 – Năm 2022 (03 năm) là 1096 ngày: $696.000.000 \text{ đồng} \times 11\%/năm \times 1096 \text{ ngày} = 229.889.753 \text{ đồng}$.

- Năm 2023: $696.212.000 \text{ đồng} \times 14\%/năm = 97.440.000 \text{ đồng}$.

- Năm 2024 (Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 17/7/2024 là 199 ngày):
 $696.000.000 \text{ đồng} \times 14\% / 365 \text{ ngày} \times 199 \text{ ngày} = 53.124.822 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi Công ty Phỳ Gia Thịnh phải có nghĩa vụ bồi thường từ năm 2019 đến năm 2024 là 401.010.411 đồng (Bốn trăm lẻ một triệu không trăm mười nghìn bốn trăm mười một đồng).

Như vậy, tổng số tiền Công ty Phỳ Gia Thịnh có nghĩa vụ hoàn trả cho ụng Đàm Xuân Anh là 696.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 401.010.411 đồng; tổng cộng là 1,097,010,411 đồng (Một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu không trăm mười nghìn bốn trăm mười một đồng). Số tiền hoàn trả và bồi thường thiệt hại này cũng phù hợp với đề xuất của Công ty Phú Gia Thịnh đề nghị hoàn lại cho ụng Đàm Xuân Anh nêu chấm dứt hợp đồng trong quá trình giải quyết vụ ỏn.

Đồng thời, tại phiên tòa hụm nay, ụng Đàm Xuân Anh cũng đồng ý theo phương án Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh phải hoàn trả lại số tiền gúp vốn 696.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 401.010.411 đồng. Tổng cộng là 1,097,010,411 đồng (Một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu không trăm mười nghìn bốn trăm mười một đồng). Ngoài ra ụng Anh khụng cú yờu cầu gỡ khỏc.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liờn Chiếu tại phiên tòa là phự hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty Phú Gia Thịnh phải chịu án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (có nghĩa vụ thanh toán cho ụng Đàm Xuân Anh số tiền 1,097,010,411 đồng), cụ thể như sau: $36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 297,010,411 \text{ đồng}) = 44.910.312 \text{ đồng}$ (Bốn mươi bốn triệu chín trăm mười nghìn ba trăm mười hai đồng).

- Bị đơn là ụng Đàm Xuân Anh phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là Công ty Phú Gia Thịnh được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

[5] Chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí xem xét tại chỗ:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng); Chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nguyên đơn là Công ty Phú Gia Thịnh phải chịu (Đó nộp và đó chi xong).

Vỡ cốc lễ tròn;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, Điều 123; Điều 131; Điều 407; Điều 500; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 12; Khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 8, Điều 29, Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ 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 ớn phí, lệ phí Tòa ớn.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”:

- Tuyền Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 3343/HĐGV-PGT-PC ngày 25/12/2018 được ký kết giữa Cụng ty Cổ phần kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh và ông Đàm Xuân Anh là vụ hiệu.

- Buộc Cụng ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh phải hoàn trả cho ụng Đàm Xuân Anh số tiền là 696,000,000 đồng và bồi thường thiệt hại là 401.010.411 đồng. Tổng cộng là 1,097,010,411 đồng (Một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu không trăm mười nghìn bốn trăm mười một 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 cũn phải chịu khoản tiền lói của số tiền cũn phải thi hành ớn theo mức lói suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

II. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho ụng Đàm Xuân Anh là 44.910.312 đồng (Bốn mươi bốn triệu chín trăm mười nghìn ba trăm mười hai đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đó nộp theo bion lai thu số

0000872 ngày 05.4.2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phỳ Gia Thịnh cũn phải tiếp tục nộp số tiền 44,610,312 đồng (Bốn mươi bốn triệu sáu trăm mười nghìn ba trăm mười hai đồng).

- Bị đơn là ông Đàm Xuân Anh phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là Công ty Phú Gia Thịnh được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

III. 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 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nguyên đơn là Công ty Phú Gia Thịnh phải chịu (Đó nộp và đó chi xong).

IV. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn cú mặt tại phiên tòa cú quyền không cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên òn sơ thẩm; riêng những người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thờ người được thi hành án, người phải thi hành án cú 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 06, 07, 07a và 09 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 quận Liên Chiểu;
- Chi cục Thi hành òn dõn sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÁN TÒA**

Trần Thị Ánh Nguyệt