

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 209/2024/DS-PT

Ngày 26/12/2024

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 26 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2024/TLPT-DS ngày 11/10/2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của 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 46/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 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 172/2024/QĐ-PT ngày 06/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 295/2024/QĐ-PT ngày 29/11/2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P - Trụ sở: 223 đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuy - sinh

năm 1985; bà Trần Thị Lâm Nh - sinh năm 1995; bà Nguyễn Tú Quy - sinh năm 2000 và ông Bùi Sơn C - sinh năm 1996 - Cùng địa chỉ: 223 đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (*Theo Giấy uỷ quyền số 204/UQ-PGT ngày 18 tháng 11 năm 2024*). (*Bà Tuy và bà Quy có mặt*).

* *Bị đơn*: Bà Tạ Nguyễn Kim Ho - Sinh năm 1987 - Nơi cư trú: Căn hộ chung cư số 1304 Nhà Chung cư cao tầng N07 khu di dân giải phóng mặt bằng, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lê Qu - sinh năm 1985; bà Trần Thị Duy - sinh năm 1989; ông Nguyễn Công Tí - sinh năm 1995 và bà Hog Thị Thúy Quy - sinh năm 1997; cùng địa chỉ: Tầng 2 Toà nhà Thư Dung Plaza – 87 đường N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (*bà Quh có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn Ca, bà Trần Thị Hậ, bà Phạm Thị Thả - thuộc Công ty Luật hợp danh FDVN - Cùng địa chỉ: Tầng 2 Toà nhà Thư Dung Plaza - 87 đường N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (*Bà To có mặt*).

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

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; trụ sở: 22 đường N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ: Ông Mai Xuân Thu, bà Nguyễn Thị Kim Xu, ông Hog Thế Qua, bà Phan Thị Thanh Hư, ông Nguyễn Văn Lih và bà Huỳnh Thị Trung Phươ; cùng địa chỉ: Số 02 đường A, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (*Vắng mặt*).

- Văn phòng công chứng N - Trụ sở: 106 đường A, quận H, thành phố Đà Nẵng. (*Vắng mặt*).

* *Người kháng cáo*: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P, là Nguyên đơn và bà Tạ Nguyễn Kim Ho, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* *Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 25 tháng 3 năm 2022, Đơn khởi kiện bổ sung gửi đến Tòa án ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại Bản trình bày ngày 01 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư*

Kinh doanh nhà P (Viết tắt là Công ty P) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 31 tháng 8 năm 2019, Công ty P và bà Tạ Nguyễn Kim Ho đã ký kết Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu đô thị Thanh Hog (PHOENIX COMPLEX) địa chỉ: Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (*Viết tắt là Dự án*).

Theo thỏa thuận, bà Ho 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 bà Ho 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 P và bà Ho sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho bà Ho 01 (*Một*) lô đất thuộc Dự án với diện tích 288 m², vị trí: 06, thuộc Khu A1. Đặc biệt, các bên thỏa thuận tại Điều 7 như sau:

“7.1. Thỏa thuận này chấm dứt trong trường hợp sau đây:

...

- *Trường hợp khác do luật quy định.”*

Thực hiện hợp đồng, Công ty P đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, bà Ho đã thực hiện trách nhiệm góp vốn cho Công ty với tổng số tiền góp vốn là 2.067.120.000 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu một trăm hai mươi ngàn đồng*) vào ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Tuy nhiên, xuất phát bởi các lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, 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; kể từ ngày 08 tháng 02 năm 2021, thời điểm Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, theo đó Dự án không còn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Đây là Ho cảnh thay đổi cơ bản khách quan khiến công ty đến nay không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Công ty đã thông báo đến bà Ho đồng thời đã nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại hợp đồng nhưng vẫn không có kết quả. Công ty đã đưa ra nhiều phương án thương lượng, trong đó có phương án thanh lý chấm dứt hợp đồng thì số tiền bà Ho được nhận là số tiền góp vốn x 2, nhưng bà Ho không đồng ý.

Do vậy, Công ty P khởi kiện, yêu cầu Toà án căn cứ quy định tại Điều 6 của Thoả thuận, Điều 420 Bộ luật Dân sự và các quy định của pháp luật có liên quan, tuyên bố chấm dứt Thoả thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 kể từ ngày 08 tháng 02 năm 2021.

Sau khi khởi kiện, ngày 20 tháng 5 năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XPHC đối với Công ty P do hành vi vi phạm hành chính: Huy động vốn không đúng quy định trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Dự án Khu đô thị Thanh Hog, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Sau khi nhận được quyết định, Công ty P nhận thấy việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty P và bà Ho đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự và khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản.

Do đó, Công ty P bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án căn cứ quy định tại 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-XPHC, giải quyết:

- Tuyên bố Thoả thuận số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

- Giải quyết hậu quả của thoả thuận vô hiệu: Tuyên bố Công ty P Ho trả toàn bộ số tiền đã góp vốn là 2.067.120.000 đồng cho bà Ho.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Ho do thoả thuận góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc bà Ho yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đối với việc bà Ho yêu cầu được liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân quận Liễu Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không phù hợp với quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 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 tháng 5 năm 2019 là không có căn cứ vì thời điểm thế chấp Công ty P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và vẫn còn thời hạn sử dụng đất, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và phù hợp với khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 122 và 123 Bộ luật Dân sự, khoản 1 Điều 68 Luật Nhà ở, Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản tuyên Thoả thuận góp vốn vô hiệu. Các bên đều hiểu rõ tình trạng pháp lý của Dự án tại thời điểm thực hiện giao dịch và cùng đồng thuận ký kết hợp đồng góp vốn nên đều có lỗi dẫn đến việc ký kết hợp đồng vô hiệu. Công ty P có nghĩa vụ Ho trả cho bà Ho số tiền 2.067.120.000 đồng.

** Tại Đơn phản tố gửi đến Toà án ngày 12 tháng 5 năm 2022, Văn bản giải trình ngày 30 tháng 5 năm 2022, Văn bản kiến nghị gửi đến Toà án ngày 20 tháng 12 năm 2022, Văn bản trình bày ý kiến ngày 08 tháng 3 năm 2023, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố gửi đến Toà án ngày 17 tháng 3 năm 2023, Đơn bổ sung yêu cầu phản tố gửi đến Toà án ngày 03 tháng 8 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Tạ Nguyễn Kim Ho và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 31 tháng 8 năm 2019, bà Tạ Nguyễn Kim Ho và Công ty P ký kết Thoả thuận góp vốn tại Dự án Khu đô thị Thanh Hog số 0612/TTGV-PGT-PC như đại diện Công ty P trình bày. Thực hiện hợp đồng, bà Ho đã thanh toán số tiền 2.067.120.000 đồng, tương đương với 50% giá trị chuyển nhượng lô đất.

Tại thời điểm ký kết Thoả thuận, Dự án Khu đô thị Thanh Hog được phép phân lô bán nền. Tại Điều 3.2 Thoả thuận nêu rõ thời hạn tiến hành công chứng hợp đồng là trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Thoả thuận góp và trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, Công ty có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đến ngày 31 tháng 8 năm 2020, Công ty P đã phải Ho thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 30 tháng 10 năm 2020, bà Ho đã được Công ty P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đến nay Công ty P vẫn chưa Ho thiện pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng. Công ty P đã vi phạm nghiêm trọng Thoả thuận, không tuân thủ các cam kết đã được hai bên thống nhất và chính sự vi phạm này của Công ty P là nguyên nhân khiến cho Dự án bị ảnh hưởng bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Khoản 4 Điều 4 Nghị định 148/2020/NĐ-CP quy định về điều khoản chuyển tiếp: 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 Khu đô thị Thanh Hog vẫn sẽ được phân lô bán nền khi đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có văn bản cho phép được phân lô bán nền trước ngày 08 tháng 02 năm 2021. Do đó, nếu Công ty P tuân thủ đúng hợp đồng, Ho thiện các hồ sơ pháp lý Dự án thì các bên đã không phải bị ảnh hưởng bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Theo khoản 2 Điều 420 Bộ luật Dân sự thì: *“Trong trường hợp Ho 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, bà Ho cũng đã chấp nhận việc sẽ xây dựng nhà trên đất và nhận chuyển nhượng đồng thời nhà và đất. Tuy nhiên, Công ty P đã thiếu thiện chí, đưa ra nhiều phương án bất lợi cho bà Ho. Cụ thể:

- Trường hợp tiếp tục thực hiện thoả thuận thì thoả thuận góp vốn sẽ được thanh lý, các bên sẽ ký kết hợp đồng đặt mua, khi đó bà Ho 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. Việc nâng giá gấp đôi là vô lý, không đúng thoả thuận, Nghị định 148/2020/NĐ-CP không làm ảnh hưởng đến giá đất;

- Trường hợp chấm dứt Hợp đồng thì Công ty P sẽ Ho trả lại tiền cho bà Ho. Việc Ho trả được thực hiện thành nhiều đợt trong thời gian dài. Phương án này khách hàng sẽ chịu nhiều thiệt thòi, thiệt hại như: Tiền đã đầu tư vào dự án lâu nay nhưng 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. Việc thanh toán thực hiện thành nhiều đợt gây rủi ro cho khách hàng.

Do cả hai phương án mà Công ty P đưa ra đều bất cân đối, không bảo đảm quyền lợi nên bà Ho không đồng ý, mà đề nghị sửa đổi hợp đồng để cân bằng lợi ích hợp pháp của các bên theo quy định tại khoản 3 Điều 420 Bộ Luật Dân sự.

Theo Công văn số 9819/SXD-TTS ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc xử lý các vướng mắc bất cập tại dự án Khu đô thị Thanh Hog, thì Công ty P chưa Ho 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 năm 2022 đến tháng 3 năm 2022, Công ty P đã tự ý tổ chức xây dựng bất chấp những công

văn yêu cầu ngừng thi công của Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận Liên Chiểu. Do đó, Công ty P phải tiến hành phá dỡ công trình vi phạm, khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Ngoài ra, Công ty P đã bán đất cho bà Ho, nhận tiền của bà Ho theo đúng tiến độ, đã bàn giao lô đất cho bà Ho trên thực địa nhưng lại đem diện tích đất này đi thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong thỏa thuận với bà Ho. Ngân hàng cũng vi phạm nghiêm trọng trong quá trình xét duyệt khoản vay, không kiểm tra, xét duyệt khoản vay kỹ lưỡng, vi phạm pháp luật.

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

1. Buộc Công ty P tiếp tục thực hiện Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 giữa Công ty P và bà Ho theo hướng:

- Sửa đổi Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do Ho cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

+ Buộc Công ty P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng nếu có trên lô đất số 06, Khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog.

+ Bà Tạ Nguyễn Kim Ho được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất trên theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty P phải Ho thiện các điều kiện pháp lý để lô đất trên và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Ho theo quy định của pháp luật với giá trị quyền sử dụng đất giữ nguyên trong Thỏa thuận góp vốn đã ký kết.

+ Buộc Công ty P liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân quận Liễu Chiểu và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Tạ Nguyễn Kim Ho đối với nhà và đất tại lô đất trên.

- Các điều khoản không sửa đổi tại Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty P và bà Ho tiếp tục thực hiện.

2. Bà Ho được quyền chủ động liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà

Năng, Ủy ban nhân dân quận Liễu Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại lô đất số 06, Khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận góp vốn 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 và xây dựng nhà theo quy định pháp luật.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17 tháng 5 năm 2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, số công chứng 7316, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD liên quan diện tích đất tại Dự án KDC Thanh Hog - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Lô B-1 Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Do lô đất số 06, khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog không có công trình xây dựng trên đất nên bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố buộc Công ty P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên lô đất và giữ nguyên các nội dung yêu cầu phản tố khác.

** Tại Văn bản số 185/PVB-QL&TCTTS.MTR ngày 01 tháng 3 năm 2023, Văn bản số 468/PVB-QL&TCTTS.MTR ngày 11 tháng 5 năm 2023, Văn bản số 847/PVB-QL&TCTTS.MTR ngày 28 tháng 7 năm 2023, Đơn đề nghị vắng mặt tại phiên toà xét xử sơ thẩm ngày 17 tháng 6 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam trình bày:*

Nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ mục đích kinh doanh và đầu tư, Công ty P đã thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ theo các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên. Theo đó, đến nay tổng nghĩa vụ nợ của Công ty P còn phải thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 07 tháng 6 năm 2024 là 431.428.821.716 đồng (*Bốn trăm ba mươi một tỷ bốn trăm hai mươi tám triệu tám trăm hai mươi một ngàn bảy trăm mười sáu đồng*), trong đó: nợ gốc 199.842.324.689 đồng và nợ lãi trong hạn 49.845.681.187 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn 164.906.203.154 đồng và nợ lãi trên gốc trong hạn chậm thanh toán 16.834.612.686 đồng.

Để đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, Công ty P đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 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 Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, 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 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20 tháng 9 năm 2018 cho Công ty P, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17 tháng 5 năm 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 Ngân hàng, Công ty P tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, Ngân hàng 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 P tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, Ngân hàng sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định.

Do vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án tổ chức các buổi hoà giải, phiên toà vắng mặt Ngân hàng.

** Tại Văn bản số 111/VPCCNHS ngày 20 tháng 4 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng N trình bày:*

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17 tháng 5 năm 2019, Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm 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 Tr, người đại diện theo pháp luật của Công ty P 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.

Văn phòng công chứng N đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bà Tạ Nguyễn Kim Ho về yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7316 do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 17 tháng 5 năm 2019.

Văn phòng công chứng N xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng xét xử sơ thẩm.

** Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 228, 244, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 123, 131, 407, 500 và 501 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 12, khoản 2 Điều 168, các điều 188 và 194 Luật Đất đai; các điều 8, 29, 31 và 32 Luật Kinh doanh bất động sản; các khoản 1, 2 và 5 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Đầu tư Kinh doanh nhà P đối với bà Tạ Nguyễn Kim Ho về việc “Yêu cầu tuyên bố thoả thuận góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

- Tuyên Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hog số 0612/HĐGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Tạ Nguyễn Kim Ho vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải Ho trả cho bà Tạ Nguyễn Kim Ho số tiền 2.067.120.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 971.772.934 đồng, tổng cộng là 3.038.892.934 đồng (*Ba tỷ không trăm ba mươi tám triệu tám trăm chín mươi hai ngàn chín trăm ba mươi bốn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 468 Bộ luật Dân sự.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Tạ Nguyễn Kim Ho về việc yêu cầu:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P tiếp tục thực hiện Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Ho theo hướng:

- Sửa đổi Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do Ho cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

+ Bà Tạ Nguyễn Kim Ho được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 06, Khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải Ho thiện các điều kiện pháp lý để lô đất trên và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Ho

theo quy định của pháp luật với giá trị quyền sử dụng đất giữ nguyên trong Thỏa thuận góp vốn đã ký kết.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân quận Liên Chiểu và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Tạ Nguyễn Kim Ho đối với nhà và đất tại lô đất trên.

- Các điều khoản không sửa đổi tại Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Ho tiếp tục thực hiện.

2. Bà Ho được quyền chủ động liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân quận Liên Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại lô đất số 06, Khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận góp vốn 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 và xây dựng nhà theo quy định pháp luật.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17 tháng 5 năm 2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, số công chứng 7316, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD liên quan diện tích đất tại Dự án Khu đô thị Thanh Hog - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Lô B-1 Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

III. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Tạ Nguyễn Kim Ho đề nghị buộc Công ty P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên lô đất số 06, Khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog.

IV. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tạ Nguyễn Kim Ho là 97.777.859 đồng (*Chín mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bảy ngàn tám trăm năm mươi chín đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0000865

ngày 03 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí 97.477.859 đồng (*Chín mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn tám trăm năm mươi chín đồng*).

2. Bà Tạ Nguyễn Kim Ho phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

3. Bà Tạ Nguyễn Kim Ho phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0000997 ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Bà Nguyễn Thị Kim Nhung đã nộp đủ án phí này.

V. Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) và chi phí thẩm định giá 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*), nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu (*Đã nộp và đã chi xong*).

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Tạ Nguyễn Kim Ho có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

* Tại phiên Tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng lỗi của mỗi bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 50%.

* Tại phiên Tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bà Tạ Nguyễn Kim Ho thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Nguyễn Kim Ho.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, 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 quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị HĐXX hủy Bản án dân sự sơ thẩm do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ; do vậy không xem xét kháng cáo của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ Ngân hàng TMCP Đ và Văn phòng Công chứng N đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự nêu trên vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tạ Nguyễn Kim Ho đề nghị bổ sung người tham gia tố tụng là Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và Chủ tịch UBND quận Liên Chiểu, Xét đề nghị của bà Tạ Nguyễn Kim Ho là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tạ Nguyễn Kim Ho đề nghị nhập các vụ án tranh chấp hợp đồng góp vốn để giải quyết trong cùng một vụ án, HĐXX xét thấy yêu cầu của bà Ho là không có cơ sở bởi lẽ thủ tục nhập, tách vụ án chỉ quyết định tại giai đoạn xét xử sơ thẩm nên HĐXX không chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tạ Nguyễn Kim Ho thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, HĐXX xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, tuy nhiên cũng cần xem xét để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

*** Về nội dung:**

Tại phiên Tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng lỗi của mỗi bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 50% và xem xét lại thời gian mà Công ty P phải bồi thường thiệt hại; bà Tạ Nguyễn Kim Ho thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể chưa thu thập Quyết định xử phạt vi phạm

hành chính số 3612/QĐ-XPHC ngày 04/12/2023 và Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản là không đúng. Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Tạ Nguyễn Kim Ho thì thấy:

[5] Đối với kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P:

Ngày 31 tháng 8 năm 2019, Công ty P và bà Tạ Nguyễn Kim Ho ký kết Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC tại Dự án Khu đô thị Thanh Hog (Tên thương mại: PHOENIX COMPLEX) tại địa chỉ: Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo đó, bà Ho đồng ý cùng góp vốn với Công ty P để Công ty thực hiện các thủ tục pháp lý và đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật, sau khi Ho thành việc góp vốn và đầu tư dự án thì Công ty P sẽ thực hiện chuyển nhượng cho bà Ho 01 lô đất vị trí lô 06, Khu A1, diện tích: 288 m², giá trị vốn góp được xác định là 4.176.000.000 đồng (*Bốn tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu đồng*). Theo thỏa thuận về tiến độ góp vốn, bà Ho có trách nhiệm góp vốn 50% (*Đã bao gồm tiền đặt cọc*) là 2.067.120.000 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu một trăm hai mươi ngàn đồng*) khi ký hợp đồng góp vốn. Bà Ho đã nộp đủ số tiền trên từ ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Ngày 04 tháng 02 năm 2021, Công ty P được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp thuận là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Thanh Hog theo Quyết định số 380/QĐ-UBND tại vị trí đất trên.

Tại Quyết định số 2417/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã cho phép Công ty P chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ thành đất ở đô thị. Ngày 21 tháng 4 năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 1097/QĐ-UBND quy định giá đất cụ thể để làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở đối với Dự án Khu đô thị Thanh Hog. Ngày 13 tháng 10 năm 2022, Cục thuế thành phố Đà Nẵng đã ban hành Thông báo số 3883/TB-CTDAN về việc nộp tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất của dự án Khu đô thị Thanh Hog với số tiền 160.470.993.123 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 2379/TB-CTDAN ngày 14 tháng 10 năm 2022 số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 15 tháng 02 năm 2023, Công ty P vẫn chưa nộp các khoản tiền này vào ngân sách nhà nước theo Công văn cung cấp số 1239/CTDAN-HKDCN ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng. Tại Công văn số 8668/SXD-TTS ngày 17 tháng 11 năm 2022, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cung cấp: “*Tính*

đến thời điểm này, đối với dự án khu đô thị Thanh Hog, Sở Xây dựng chưa ban hành thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân”. Tại Quyết định số 1369/QĐ-XPHC ngày 20 tháng 5 năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty P do đã thực hiện hành vi huy động vốn không đúng quy định. Như vậy, Dự án tại Khu đô thị Thanh Hog chưa được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng 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. Hiện tại, dự án đã bị ảnh hưởng bởi quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ, sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, cụ thể: “**Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương ...**”.

Như vậy, Tại thời điểm ký kết hợp đồng góp vốn số 0612/HĐGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 Công ty P đã 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 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu Ho toàn do Công ty P.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 0612/HĐGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 vô hiệu, buộc Công ty P thanh toán cho bà Tạ Nguyễn Kim Ho số tiền 2.067.120.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 971.772.934 đồng, tổng cộng là 3.038.892.934 đồng là có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty P.

[6] Đối với kháng cáo của bà Tạ Nguyễn Kim Ho: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty P đã cung cấp quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3612/QĐ-XPHC ngày 04/12/2023, tuy nhiên cũng không liên quan đến việc giải quyết vụ án; đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định giá tài sản, HĐXX xét thấy chi phí thẩm định giá do Công ty P chịu, mặt khác cũng không dùng kết quả thẩm định giá để giải quyết vụ án nên bà Tạ Nguyễn Kim Ho kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, HĐXX không chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, HĐXX thấy không chấp nhận kháng cáo của Công

ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và Tạ Nguyễn Kim Ho và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[9] Về án phí:

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu là 92.777.859 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000865 ngày 03 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí 92.477.859 đồng.

- Bà Tạ Nguyễn Kim Ho phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

- Bà Tạ Nguyễn Kim Ho phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000997 ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Bà Tạ Thị Kim Ho đã nộp đủ án phí này.

[9.2] Về Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và Tạ Nguyễn Kim Ho mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000941 ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Bà Tạ Nguyễn Kim Ho được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000935 ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[10] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) và chi phí thẩm định giá 18.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu (*Đã nộp và đã chi xong*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các điều 122, 123, 131, 407, 500 và 501 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 4 Điều 12, khoản 2 Điều 168, các điều 188 và 194 Luật Đất đai;
- Căn cứ các điều 8, 29, 31 và 32 Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Tạ Thị Kim Ho. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P đối với bà Tạ Nguyễn Kim Ho về việc “Yêu cầu tuyên bố thỏa thuận góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

- Tuyên Thoả thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hog số 0612/HĐGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Tạ Nguyễn Kim Ho vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải Ho trả cho bà Tạ Nguyễn Kim Ho số tiền 2.067.120.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 971.772.934 đồng, tổng cộng là 3.038.892.934 đồng (*Ba tỷ không trăm ba mươi tám triệu tám trăm chín mươi hai ngàn chín trăm ba mươi bốn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 468 Bộ luật Dân sự.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Tạ Nguyễn Kim Ho về việc yêu cầu:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P tiếp tục thực hiện Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Ho theo hướng:

- Sửa đổi Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do Ho cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

+ Bà Tạ Nguyễn Kim Ho được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 06, Khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải Ho thiện các điều kiện pháp lý để lô đất trên và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Ho theo quy định của pháp luật với giá trị quyền sử dụng đất giữ nguyên trong Thỏa thuận góp vốn đã ký kết.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân quận Liễu Chiểu và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Tạ Nguyễn Kim Ho đối với nhà và đất tại lô đất trên.

- Các điều khoản không sửa đổi tại Thỏa thuận góp vốn số 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Ho tiếp tục thực hiện.

2. Bà Ho được quyền chủ động liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân quận Liễu Chiểu và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại lô đất số 06, Khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận góp vốn 0612/TTGV-PGT-PC ngày 31 tháng 8 năm 2019 và xây dựng nhà theo quy định pháp luật.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17 tháng 5 năm 2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, số công chứng 7316, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD liên quan diện tích đất tại Dự án Khu đô thị Thanh Hog - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Lô B-1 Khu Tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

III. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Tạ Nguyễn Kim Ho đề nghị buộc Công ty P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên lô đất số 06, Khu A1 Dự án Khu đô thị Thanh Hog.

IV. Về án phí:

1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu là 92.777.859 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000865 ngày 03 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí 92.477.859 đồng.

- Bà Tạ Nguyễn Kim Ho phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

- Bà Tạ Nguyễn Kim Ho phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000997 ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Bà Tạ Thị Kim Ho đã nộp đủ án phí này.

2. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Liễu Thị Thắm mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000941 ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Bà Tạ Nguyễn Kim Ho được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000935 ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

V. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) và chi phí thẩm định giá 18.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu (*Đã nộp và đã chi xong*).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng