

Bản án số: 210/2024/DS-PT

Ngày 26/12/2024

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.

Bà Trần Thị Thanh Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

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 dân sự thụ lý số: 86/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 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: 184/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 282/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ; Địa chỉ: Số B đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh T, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần Đ: Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1985 hoặc bà Trần Thị Lâm N, sinh năm 1995 hoặc bà Nguyễn Tú Q, sinh năm 2000 hoặc ông Bùi Sơn C, sinh năm 1996. Cùng địa chỉ: B đường L, quận H, thành

phố Đà Nẵng (Theo giấy ủy quyền số 201/UQ-PGT ngày 18/11/2024). Bà Trần Thị Lâm N có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số nhà C, đường A, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T2: Ông Lê Q1, sinh năm 1985 hoặc bà Trần Thị D, sinh năm 1989 hoặc ông Nguyễn Công T3, sinh năm 1995 hoặc bà Hoàng Thị Thúy Q2, sinh năm 1997; Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà T, H đường N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 01/6/2022). Ông Lê Q1 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T2: Ông Lê Văn C1, bà Trần Thị H, bà Phạm Thị T4 – Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà T, H đường N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Bà Trần Thị H có mặt.

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

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (P1); Địa chỉ: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ1: Ông Mai Xuân T5, chức vụ: Giám đốc Khối Quản lý và T6 cấu trúc tài sản (Theo Giấy ủy quyền 10771/UQ-PVB ngày 10/6/2020).

Ông Mai Xuân T5 ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Kim X, Chức vụ: Giám đốc QLKH khu vực M hoặc ông Hoàng Thế Q3, Chức vụ : Phó Giám đốc QLKH khu vực M hoặc bà Phan Thị Thanh H1 – Chức vụ: Chuyên viên tổ tụng hoặc bà Huỳnh Thị Trung P, Chức vụ: Chuyên gia QLKH hoặc ông Nguyễn Văn L1, Chức vụ Chuyên viên Tổ tụng. Cùng địa chỉ: B đường C, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền số 3585/UQ-PVB ngày 01/02/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ1). Vắng mặt.

+ Văn phòng C2; địa chỉ: Số A, đường B, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Công ty Cổ phần Đ là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*: Ngày 22/01/2018, giữa Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) và bà Nguyễn Thị T2 đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T (P2) tại địa chỉ: Khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là Dự án T). Theo hợp đồng thì

bà T2 đồng ý góp vốn cùng Công ty Đ để Công ty Đ thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án Thanh Hoàng theo quy định của pháp luật. Sau khi bà T2 hoàn thành việc góp vốn 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 thì Công ty Đ và bà T2 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho bà T2 01 lô đất thuộc Dự án Thanh Hoàng với diện tích: 125 m², vị trí: 28, thuộc Khu: AII. Trường hợp không thực hiện được dự án, Công ty Đ sẽ hoàn trả lại cho bà T2 số tiền đã góp vốn và tiền lãi theo lãi suất vay vốn kinh doanh của một trong các Ngân hàng thương mại trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi tính từ thời điểm bà T2 góp vốn cho Công ty Đ.

Thực hiện Hợp đồng, Công ty Đ đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, bà T2 đã thực hiện trách nhiệm góp vốn cho Công ty Đ như sau: Góp vốn ngày 22/01/2018, số tiền là 1.120.000.000 đồng. Tuy nhiên, xuất phát bởi các lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý, trong đó gồm sự thay đổi quy hoạch và các yêu cầu rà soát, yêu cầu điều chỉnh từ các cơ quan có thẩm quyền; các trở ngại khách quan từ tình hình dịch bệnh (covid-19) kể từ đầu năm 2020 cho tới nay. Tiếp đó, kể từ ngày 08/02/2021, Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP sửa đổi Điều 41 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, trong đó tại khoản 17 Điều 1 quy định như sau: *“Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương ...”*. Vì Dự án T mà các bên cùng hợp tác góp vốn nằm trong địa bàn phường (phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng) của đô thị loại I trực thuộc Trung ương (thành phố Đà Nẵng), dẫn đến không còn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Đây là hoàn cảnh thay đổi cơ bản xảy ra một cách khách quan khiến Công ty Đ không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo nội dung, mục đích ban đầu.

Tại đơn khởi kiện, Công ty Đ yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018. 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-XPHC đối với Công ty Đ 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 dân cư T, quận L, thành phố Đà Nẵng (Điểm d, khoản 4 Điều 58 Nghị định số: 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022). Sau khi nhận được Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1369/QĐ-XPHC, Công ty Đ nhận thấy việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty và bà T2 đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Vì vậy, Công ty Đ đã có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2023 gửi Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng yêu cầu giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC, ngày 22/01/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Giải

quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, theo đó tuyên bố Công ty Đ hoàn trả toàn bộ số tiền đã góp vốn là: 1.120.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T2.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T2 thì Công ty Đ có ý kiến như sau: Do hợp đồng góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc bà T2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đồng thời việc bà T2 yêu cầu Công ty Đ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất cũng không có cơ sở bởi các hạng mục xây dựng trên Dự án thuộc trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng theo như quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật xây dựng năm 2020. Đối với việc bà T2 yêu cầu được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không phù hợp với quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số: 10/2023/NĐ-CP ngày 03.4.2023 của Chính Phủ vì đây là nghĩa vụ của Chủ đầu tư; thủ tục cho phép cá nhân, tổ chức khác tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền là không có quy định và không có căn cứ để thực hiện. Đối với việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 là không có căn cứ vì thời điểm thế chấp Công ty Đ 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. Công ty Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị T2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 22/01/2018, bà T2 và Công ty Đ ký kết Hợp đồng góp vốn Dự án Khu Đô thị T số: 225/HĐGV-PGT-PC để bà T2 mua lô đất số 28, Khu A Dự án Khu Dân cư T. Thực hiện hợp đồng, bà T2 đã thanh toán số tiền 1.120.000.000 đồng, tương đương với 70% giá trị chuyển nhượng lô đất. Đồng thời bà T2 đã nhận bàn giao đất trên thực tế. Như vậy, bản chất của hợp đồng góp vốn là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 3.2 Hợp đồng góp vốn nêu rõ: “trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng” và “Bên A cam kết trong thời hạn 30 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, đến ngày 22/06/2018, Công ty Đ đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 22/07/2018, bà T2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất theo cam kết của Công ty Đ. Tuy nhiên, từ khi ký kết hợp đồng góp vốn đến nay, Công ty Đ vẫn chưa hoàn thiện pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho bà T2 và các khách hàng mua đất khác tại Dự án, trong khi bà T2 đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng. Do vậy, Công ty Đ là bên đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng, không tuân thủ các cam kết đã được hai bên thống nhất và chính sự vi phạm này của Công ty Đ là nguyên nhân khiến cho Dự án bị ảnh hưởng bởi Nghị định số:

148/2020/NĐ-CP. Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 đã bổ sung thêm trường hợp Chủ đầu tư không được phép phân lô bán nền tại các phường của đô thị loại I trực thuộc Trung ương. Dự án KDC T thuộc trường hợp này nên không được phân lô bán nền như hợp đồng bà T2 đã ký kết và Công ty Đ. Tuy nhiên việc Công ty Đ lợi dụng sự thay đổi này yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở, bởi:

Thứ nhất, Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP mới có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 trong đó tại khoản 4 Điều 4 Nghị định này cũng có điều khoản chuyển tiếp quy định rằng nếu các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại các phường của đô thị loại I trực thuộc trung ương đã được Ủy ban cấp tỉnh có văn bản theo quy định của pháp luật cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện. Theo đó, Dự án K vẫn sẽ được phân lô bán nền khi đã được UBND thành phố Đ có văn bản cho phép được phân lô bán nền trước ngày 08/02/2021 nên nếu Công ty Đ tuân thủ đúng Hợp đồng, đã hoàn thiện các hồ sơ pháp lý Dự án để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2, ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 theo đúng thời hạn đã thỏa thuận thì các bên đã không phải bị ảnh hưởng bởi Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ.

Thứ hai, theo khoản 2 Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định: “*Trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản, bên có lợi bị ảnh hưởng có quyền yêu cầu bên kia đàm phán lại hợp đồng trong một thời hạn hợp lý*”. Sau khi Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, bà T2 cũng đã chấp nhận việc sẽ xây dựng nhà trên đất và nhận chuyển nhượng đồng thời nhà và đất. Tuy nhiên Công ty Đ đã thiếu thiện chí, đưa ra nhiều phương án bất lợi cho bà T2, không bảo đảm quyền lợi cho bà T2.

Thứ ba, bà T2 có quyền yêu cầu Tòa án sửa đổi hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên theo quy định của khoản 3 Điều 420 Bộ Luật Dân sự 2015.

Theo Công văn số: 9819/SXD-TTS ngày 22/12/2022 của Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đ, bà T2 được biết hiện nay Công ty Đ “*Chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được cấp Giấy phép xây dựng thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật*”. Tuy nhiên, từ tháng 01 đến 03/2022, Công ty Đ đã tự ý tổ chức xây dựng bất chấp những công văn yêu cầu ngừng thi công của Sở Xây dựng, UBND quận L. Như vậy, hiện trạng công trình xây dựng trên Dự án KDC T hiện tại là công trình xây dựng trái phép do đó Công ty Đ phải tiến hành phá dỡ công trình vi phạm, khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Công ty Đ đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 7316, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Công ty Đ đã thế chấp toàn bộ diện tích đất 17.598 m², thửa 38, tờ bản đồ số 20, Lô B, khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CO 161090, số vào sổ cấp GCN: CT50231 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 20/9/2018. Trong diện tích đất Công ty Đ thế chấp Ngân hàng có diện đất mà Công ty Đ đã bán cho bà T2 theo Hợp đồng góp số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 được ký kết giữa bà T2 và Công ty Đ. Việc Công ty Đ đã nhận tiền mua bán đất của bà T2 đến 70% giá trị quyền sử dụng đất, thế nhưng vẫn đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp Ngân hàng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong thoả thuận với bà T2, đồng thời Ngân hàng Đ1 cũng vi phạm nghiêm trọng trong quá trình xét duyệt khoản vay của Công ty Đ khi không kiểm tra, xét duyệt khoản vay kỹ lưỡng. Nay, bị đơn bà Nguyễn Thị T2 đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 có yêu cầu phản tố, cụ thể như sau:

1- Buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 giữa Công ty Đ và bà Nguyễn Thị T2 theo hướng:

a. Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

- Buộc Công ty Đ phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 28, Khu A2 Dự án Khu Dân cư T.

- Tuyên bà Nguyễn Thị T2 được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên Lô đất số 28, Khu A Dự án Khu Dân cư T theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Buộc Công ty Đ phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để Lô đất số 28, Khu A2 Dự án Khu Dân cư T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 theo quy định của pháp luật với giá trị quyền sử dụng đất giữ nguyên trong Hợp đồng góp vốn đã ký kết.

- Buộc Công ty Đ liên hệ UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L và các cơ quan liên quan lập các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị T2 đối với nhà và đất tại Lô đất số 28, Khu A Dự án Khu Dân cư T.

b. Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PO ngày 22/01/2018 đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty Đ và bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục thực hiện.

2- Đề nghị tuyên bà Nguyễn Thị T2 được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại Lô đất số 28, Khu A sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 và xây dựng nhà theo quy định pháp luật.

3- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Đ2 và Công ty Đ được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

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

+ *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 trình bày:* Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty Đ đã phát sinh quan hệ tín dụng với P1 (theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ mục đích kinh doanh và đầu tư của Công ty) và hiện đang thực hiện các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ nợ tại P1, Công ty Đ đã thế chấp các tài sản thuộc sở hữu của Công ty cho Ngân hàng. Trong đó, bao gồm 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, địa chỉ: Lô B, Khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 20/09/2018 cho Công ty Cổ phần Đ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 11-1/2019/HĐBĐ-PVB- CNĐN ngày 17/05/2019 (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, Công ty Đ tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, P1 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 Đ tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính tại Ngân hàng, P1 sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Văn phòng C2 trình bày:* Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C2 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 T, người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Đ 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. Do vậy, Văn phòng C2 đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T2 về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7316 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/5/2019.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 123; 131; 407; 500; 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12; khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, 29, 31, 32 Luật Kinh doanh

bắt động sản năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đối với bà Nguyễn Thị T2 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”:

1. Tuyên bố Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T2 số tiền là 1.120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 848.192.875 đồng. Tổng cộng là 1.968.192.875 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T2 đối với Công ty Cổ phần Đ về việc: Yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Nguyễn Thị T2; yêu cầu tuyên bố bà T2 được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền 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 28, Khu A sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 và xây dựng nhà theo quy định pháp luật; yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB- PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ.

III. Án phí DSST:

1. Công ty Cổ phần Đ phải chịu 71.045.786 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng và 22.800.000 đồng Công ty Cổ phần Đ đã nộp theo biên lai thu số 0000345 ngày 05.4.2022 và số 0000982 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền 47.945.786 đồng.

2. Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị T2.

IV. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; chi phí định giá là 11.000.000 đồng Công ty Cổ phần Đ phải chịu (*đã nộp và đã chi xong*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/7/2024, bà Nguyễn Thị T2 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T2. Công ty Cổ phần Đ có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa đổi số tiền Công ty Đ phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị T2

trên cơ sở xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến các Hợp đồng góp vốn đã ký kết vô hiệu, để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên phù hợp với mức độ lỗi thực tế của vụ án.

Ngày 23/7/2024, Công ty Cổ phần Đ kháng cáo 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường thiệt hại phải trả cho bà T2 là 848.192.875 đồng. Bởi vì bà T2 cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng góp vốn vô hiệu và có nghĩa vụ chia sẻ một phần thiệt hại này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2 và Công ty Cổ phần Đ thì thấy: Căn cứ vào Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 giữa Công ty Đ và bà Nguyễn Thị T2 cho thấy bà T2 đồng ý góp vốn cùng Công ty Đ để Công ty Đ thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật Dự án Khu đô thị T (PHOENIX COMPLEX) tại địa chỉ: Khu T - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Sau khi bà T2 hoàn thành việc góp vốn theo quy định tại hợp đồng thì Công ty Đ sẽ giao cho bà T2 01 lô đất thuộc Dự án Thanh Hoàng với diện tích: 125m², vị trí: 28, thuộc Khu: A2. Giá trị góp vốn của lô đất là 1.600.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T2 đã góp vốn cho Công ty Đ là 1.120.000.000 đồng (tương đương 70% giá trị theo hợp đồng). HĐXX phúc thẩm xét thấy: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng góp vốn thì dự án Khu đô thị T mới được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090 ngày 20/9/2018, thửa số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 17.598m², 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 Đ đã chấp thuận nhà đầu tư Công ty Đ được thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư T. Sau đó, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cho phép Công ty Đ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ thành đất ở đô thị theo Quyết định số: 2417/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Tại Quyết định số: 1097/QĐ-UBND ngày 21/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã 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 T. Trên cơ sở đó, Cục Thuế thành phố Đ đã ban hành Thông báo số: 3883/TB-CTDAN ngày 13/10/2022 về việc nộp tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất của dự án Khu dân cư T 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, đến nay Công ty Đ vẫn chưa nộp các khoản tiền này vào ngân sách nhà nước và Sở Xây dựng thành phố Đ đã có Công văn số: 9979/SXD-TTS ngày 28/12/2022 với nội dung:

“Đối với dự án khu dân cư T, Sở Xây dựng chưa ban hành thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân”. Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ về việc xử phạt hành chính đối với Công ty Đ với hành vi huy động vốn không đúng quy định, cụ thể: “Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ đã thực hiện huy động vốn từ các cá nhân/tổ chức thông qua ký kết “Hợp đồng góp vốn” và “Thỏa thuận góp vốn” tại dự án Khu dân cư T khi chưa có Thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở xây dựng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở”. Như vậy, việc cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm ký kết, Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 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 số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 407, Điều 501 Bộ luật Dân sự là hoàn toàn có căn cứ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi xác định Hợp đồng góp vốn vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, Công ty Đ phải trả lại cho bà T2 số tiền đã nhận là 1.120.000.000 đồng. Tuy nhiên, phải xét lỗi làm cho hợp đồng góp vốn vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường của các bên. Ở đây, từ khi ký kết hợp đồng góp vốn thì dự án Khu dân cư T mới được cấp Giấy chứng nhận là đất thương mại dịch vụ; chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển đổi mục đích; 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. Tuy nhiên, tại Điều 3.2 và Điều 3.3 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 đã thỏa thuận: “Bên A cam kết trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng” và “Bên A cam kết trong thời hạn 30 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, Công ty Đ biết rõ tính pháp lý của dự án nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong hợp đồng. Đồng thời, bà T2 không có đủ điều kiện và khả năng để tìm hiểu tính pháp lý của dự án, hoàn toàn tin tưởng vào các thông tin do Công ty Đ đưa ra. Hậu quả là dự án Khu dân cư T bị ảnh hưởng bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 08/02/2021), sửa đổi Điều 41 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP, cụ thể: Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương ...”. Việc Công ty Đ cho rằng vì lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý Dự án, trong đó 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 là không có cơ sở. Do đó, cấp sơ thẩm xác định Công ty Đ phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà T2 theo như quy định tại khoản 4 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự là hoàn toàn có căn cứ. Căn cứ khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà T2 các bên đã thỏa thuận nếu Công ty Đ quá hạn về thời gian công chứng hợp đồng thì phải có trách nhiệm 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 góp vốn mà được cấp sơ thẩm thu thập tại giai đoạn sơ thẩm tại Công văn số: 292/CV/CNBDN-TH ngày 19/6/2024 của Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ2, cụ thể lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung và dài hạn từ năm 2017 - năm 2022 là 11%/năm; từ năm 2023 – năm 2024 là 14%. Do đó, số tiền Công ty Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà T2 nợ gốc 1.120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà T2 từ ngày 22/01/2018 đến ngày 10/7/2024 với tổng số tiền lãi là 848.192.875 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi 1.968.192.875 đồng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh Đ2 và Công ty Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Theo quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự thì cấp sơ thẩm đã nhận định tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất, đáp ứng điều kiện tham gia giao dịch tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai là hoàn toàn đúng. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T2 cho rằng đối với yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn cùng với việc sửa đổi các điều khoản cơ bản cân bằng lợi ích các bên là có cơ sở vì Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng được UBND thành phố Đ ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số: 380/QĐ-UBND ngày 04/02/2021; mục tiêu xây dựng khu dân cư với hệ thống hạ tầng đồng bộ để bán nhà ở thương mại hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở tại những khu vực phù hợp với quy định pháp luật và cơ quan quản lý nhà nước cho phép, đảm bảo theo quy hoạch được xây dựng. Hiện nay Dự án vẫn chưa bị thu hồi. Mặt khác, Công ty Đ là chủ thể vi phạm cam kết vì sự chậm trễ thực hiện các thủ tục pháp lý dẫn đến bị ảnh hưởng bởi Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ. Khi ký Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018, bà T2 đã thanh toán 70% giá trị hợp đồng, Công ty Đ đã bàn giao mốc giới nên đối với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng vô hiệu và hoàn trả số tiền góp vốn là không có cơ sở. Và khi đã nhận 70% giá trị hợp đồng, Công ty Đ vẫn đi thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, trong khi đó đã bàn giao mốc giới thực tế lô đất cho bà T2,

giao dịch thế chấp của người không có quyền đối với tài sản thế chấp là vô hiệu hoàn toàn. Vì vậy, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T2, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2. Xét thấy quan điểm của Luật sư là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ về việc xem xét lại số tiền bồi thường cho bà Nguyễn Thị T2.

[5] Do Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 vô hiệu, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 có hiệu lực pháp luật nên không cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2 về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; Chi phí định giá là 11.000.000 đồng nguyên đơn là Công ty Đ phải chịu (*đã nộp và đã chi xong*). Các đương sự không có kháng cáo nên HĐXX không xem xét.

[7] Án phí DSST: Công ty Đ phải chịu đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 71.045.786 đồng. Bà Nguyễn Thị T2 thuộc trường hợp là thân nhân liệt sĩ và có đơn đề nghị miễn án phí nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xét miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị T2.

[8] Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty Đ phải chịu án phí DSPT.

[9] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số: 43/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123; 131; 407; 500; 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12; khoản 2 Điều 168; 188, 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, 29, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ về việc xem xét lại số tiền bồi thường cho bà Nguyễn Thị T2.

II. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2 về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T2.

III. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 43/2024/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đối với bà Nguyễn Thị T2 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T2 số tiền là 1.120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 848.192.875 đồng. Tổng cộng là 1.968.192.875 đồng. (*Một tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu một trăm chín mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

IV. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T2 đối với Công ty Cổ phần Đ về việc: Yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Nguyễn Thị T2; yêu cầu tuyên bố T2 được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền 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 28, Khu A sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Hợp đồng góp vốn số: 225/HĐGV-PGT-PC ngày 22/01/2018 và xây dựng nhà theo quy định pháp luật; yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB- PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ.

III. Án phí DSST: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 71.045.786 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng và 22.800.000 đồng Công ty Cổ phần Đ đã nộp theo biên lai thu số 0000345 ngày 05/4/2022 và số 0000982 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền 47.945.786 đồng (*Bốn mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi lăm ngàn bảy trăm tám mươi sáu đồng*). Xét miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị T2.

IV. Về chi phí tố tụng: Không đề cập đến.

V. Án phí DSPT: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000925 ngày 06/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé