

Bản án số: 214/2024/DS-PT
Ngày 27/12/2024

“Tranh chấp 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 Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 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: 84/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc *“Tranh chấp 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: 41/2024/DSST ngày 09 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: 186/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 290/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 576/TB-TA ngày 20 tháng 12 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 nguyên đơn 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 L, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo giấy ủy quyền số 200/UQ-PGT ngày 18/11/2024). Bà Trần Thị Lâm N có mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Thế T2, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công T3, sinh năm 1995; bà Hoàng Thị Thúy Q1, sinh năm 1997; ông Lê Q2, sinh năm 1996 và Trần Thị D; Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà T, H N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/5/2022). Ông Lê Q2 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: 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 N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Bà Phạm Thị T4 có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (P1); Địa chỉ: Số B 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).

+ Văn phòng C2; địa chỉ: Số A, đường B, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hải S – Chức danh: Trưởng Văn phòng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đ là nguyên đơn và ông Vũ Thế T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đ trình bày: Ngày 14/5/2018, Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là “Công ty Đ”) và ông Vũ Thế T2 đã thỏa thuận và ký kết 02 Hợp đồng góp vốn: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-

PGT-PC (sau đây viết tắt là “Hợp đồng”) để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T (P2) tại địa chỉ: Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là “Dự án”). Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng, ông Vũ Thế T2 đồng ý góp vốn cùng Công ty Đ để Công ty Đ thực hiện các thủ tục pháp lý Dự án theo quy định của pháp luật. Sau khi ông Vũ Thế 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, Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để giao cho ông Vũ Thế T2 02 lô đất thuộc Dự án với vị trí: lô 36, lô 40, diện tích mỗi lô: 116 m² thuộc Khu A. Trường hợp Công ty Đ vi phạm về thời hạn công chứng thì ông Vũ Thế T2 có quyền tiếp tục thực hợp hoặc chấm dứt hợp đồng; trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thì Công ty Đ sẽ hoàn trả lại cho ông Vũ Thế T2 số tiền đã góp vốn và tiền lãi theo lãi suất tiết kiệm của một trong các Ngân hàng thương mại trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi tính từ thời điểm bên B (ông T2) góp vốn cùng với bên A (Công ty Đ). Công ty Đ đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, ông Vũ Thế T2 đã thực hiện trách nhiệm góp vốn cho 02 Hợp đồng với tổng số tiền đã góp vốn là 1.357.200.000 đồng. Tuy nhiên, xuất phát bởi các lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý Dự án, trong đó gồm sự thay đổi quy hoạch và các yêu cầu rà soát, yêu cầu điều chỉnh từ các cơ quan có thẩm quyền; các trở ngại khách quan từ tình hình dịch bệnh (Covid-19) 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 mà các bên cùng hợp tác góp vốn nằm trong địa bàn phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng của đô thị loại I trực thuộc Trung ương, 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 đến nay không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo nội dung, mục đích ban đầu.

Tại đơn khởi kiện, căn cứ quy định tại Điều 6 của Hợp đồng, Điều 420 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và các quy định của pháp luật có liên quan, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 kể từ ngày 08/02/2021. Tuy nhiên, sau khi khởi kiện tại Tòa án, ngày 20/5/2022, UBND thành phố Đ ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1369/QĐ-XLHC đối với Công ty Đ do hành vi vi phạm hành chính về việc huy động vốn không đúng quy định trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Dự án Khu dân cư T, quận L, thành phố Đà Nẵng (điểm d khoản 4 Điều 58 Nghị định số: 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022). Sau khi nhận được Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1369/QĐ-XLHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ, Công ty Đ nhận thấy việc ký

kết Hợp đồng giữa Công ty Đ và ông Vũ Thế T7 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 số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Do đó, ngày 31/3/2023, Công ty Đ có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, các quy định của pháp luật có liên quan và Quyết định số: 1369/QĐ-XLHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ tuyên bố Hợp đồng góp vốn số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Công ty Đ sẽ hoàn trả lại cho ông Vũ Thế T2 số tiền 1.357.200.000 đồng. Công ty Đ xác định lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì ông Vũ Thế T2 cũng có một phần lỗi vì đã được Công ty Đ thông tin cũng như cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án, hiểu rõ hiện trạng pháp lý của dự án, hiểu rõ Công ty Đ chưa đủ điều kiện pháp lý để nhận góp vốn để thực hiện dự án. Do đó, Công ty Đ đề nghị xem xét mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Vũ Thế 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 ông Vũ Thế T2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đồng thời việc ông Vũ Thế T8 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 ông Vũ Thế T2 yêu cầu được liên hệ với UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ, UBND quận L và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không phù hợp với quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 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. Trước đây, Công ty Đ có đưa ra phương án hòa giải tại Tòa án, trong đó có phương án xác định tổng số tiền Công ty hoàn lại cho ông Vũ Thế T2 nếu chấm dứt hợp đồng là 1.566.000.000 đồng mỗi lô, trên số tiền đã góp vốn 01 lô là 678.600.000đồng. Tuy nhiên, ông Vũ Thế T2 không đồng ý với phương án trên nên Công ty không chấp nhận hỗ trợ theo số tiền này nữa mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật theo hướng đề nghị tuyên

bỏ vô hiệu hợp đồng góp vốn đã ký kết với ông Vũ Thế T9 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty Cổ phần Đ trả lại số tiền đã góp vốn mỗi lô là 678.600.000đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Thế T2 là bà Nguyễn Thị Hải N1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Vũ Thế T2 là bà Phạm Thị T4 - Luật sư Công ty L2 trình bày: Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 có ký kết Hợp đồng góp vốn số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư T tại địa chỉ: Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Mặc dù ký Hợp đồng góp vốn nhưng thực tế là hợp đồng chuyển nhượng và theo như hợp đồng, thì ông Vũ Thế T2 đã đóng cho Công ty Đ số tiền là 1.357.200.000 đồng/02 lô. Tại Điều 3.2 và Điều 3.3 Hợp đồng thỏa thuận “Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành công 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, bên A sẽ giao cho bên B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B”. Như vậy, chậm nhất đến ngày 10/11/2018, Công ty Đ đã phải hoàn thành nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hạn cuối đến ngày 09/01/2019 ông Vũ Thế T2 đã được Công ty Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất đứng tên của ông T2. 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 ông Vũ Thế T2 và các khách hàng mua đất khác tại dự án trong khi ông Vũ Thế T2 đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng. Do vậy, trước hết cần khẳng định 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. Chính sách pháp luật mới tại Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP là sự thay đổi hoàn cảnh cơ bản và Công ty Đ có nghĩa vụ sửa đổi thỏa thuận để cân bằng quyền và lợi ích của các bên. So với quy định trước đây tại Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP thì Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 08/02/2012 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 thỏa thuận ông Vũ Thế T2 đã ký kết với Công ty Đ. Tuy nhiên, việc Công ty Đ lợi dụng sự thay đổi này yêu cầu chấm dứt thỏa thuận với ông Vũ Thế T2 hoặc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở. Sau khi Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, ông Vũ Thế 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 ông Vũ Thế T2. Do vậy, ông Vũ Thế 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 tại khoản 3 Điều 420 Bộ Luật Dân sự 2015. Ngoài ra, theo Công văn số: 9819/SXD-TTS ngày 22/12/2022 của Sở Xây dựng gửi UBND thành phố Đ về việc xử lý các vướng mắc bất cập tại dự án Khu dân cư T, ông

Vũ Thế 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 01/2022 đến tháng 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 và UBND quận L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Vũ Thế T2 được biết 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 số 38, tờ bản đồ số 20, Lô B, khu tái định cư vệt biệt thự X - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090, sổ 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 tích đất mà Công ty Đ đã bán cho ông Vũ Thế T2 theo 02 Hợp đồng góp vốn số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa ông Vũ Thế T2 và Công ty Đ. Việc Công ty Đ đã nhận tiền mua bán đất của những người mua đất như ông Vũ Thế T2, thế nhưng vẫn đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp ngân hàng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong thỏa thuận của ông T2.

Đồng thời Ngân hàng TMCP 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. Việc ký kết hợp đồng và bàn giao đất của Công ty Đ diễn ra công khai, rầm rộ, tranh chấp giữa những người mua đất và Công ty Đ diễn ra thường xuyên, báo chí, truyền thông đăng tin, thế nhưng việc Ngân hàng này vẫn tiến hành cho vay là một điều bất thường và vi phạm pháp luật. Vì vậy, ông Vũ Thế T2 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ và có yêu cầu phản tố, đề nghị:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2 theo hướng:

a. Sửa đổi 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 36, 40 - Khu A2 dự án KDC T.

- Tuyên ông Vũ Thế T2 được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 36, 40 - Khu A dự án KDC T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 36, 40 - Khu A2 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông

Vũ Thế T2 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 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 ông Vũ Thế T2 đối với nhà và đất tại lô đất số 36, 40 - Khu A2 dự án KDC T.

b. Các điều khoản không sửa đổi tại 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2 đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Tuyên ông Vũ Thế 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 36, 40 - Khu A2 dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo thỏa thuận tại 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Thế T2.

3. Tuyên 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 được công chứng tại Văn phòng C2, công chứng số 7316, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

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

+ *Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ1 trình bày:* Công ty Đ đã thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ1 (Sau đây gọi là P1) theo các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên và hiện đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Để đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, Công ty Đ đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho P1; trong đó, bao gồm tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đất số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.598 m² tại địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 20/09/2018 cho Công ty Cổ phần Đ) 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 P1, 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. Tạm tính đến ngày 07/6/2024, tổng nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ tại P1 là 431.428.821.716 đồng, gồm nợ gốc 199.842.324.689 đồng và nợ lãi 231.586.497.027 đồng. Trường hợp

Công ty Đ tất toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, P1 sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định nên đề nghị xem xét, giải quyết các vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

+ *Văn phòng C2 trình bày:* 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 được công chứng tại Văn phòng C2, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. 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 đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị bác yêu cầu phản tố của ông Vũ Thế T2 về yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 17/5/2019.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DSST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và 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, 357, 468, 407, 500, 501 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 12; Khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất Đai; Điều 8, Điều 29, Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

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

- Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2 vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Vũ Thế T2 số tiền 2.342.533.808 đồng; Trong đó tiền gốc là 1.357.200.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 985.333.808 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Vũ Thế T2 về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*” gồm:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2 theo hướng:

a. Sửa đổi 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 36, 40 - Khu A2 dự án KDC T.

- Tuyên ông Vũ Thế T2 được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 36, 40 - Khu A dự án KDC T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 36, 40 - khu A2 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Vũ Thế T2 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 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 ông Vũ Thế T2 đối với nhà và đất tại lô đất số 36, 40 - Khu A2 dự án KDC T.

b. Các điều khoản không sửa đổi tại 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2 đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Tuyên ông Vũ Thế 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 36, 40 - Khu A2 dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo thỏa thuận tại 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2.

3. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNDN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ được công chứng tại Văn phòng C2, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu tiền án phí là 78.850.676 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000339 ngày 05/4/2022 và 26.358.000 đồng biên lai thu số 0000872 ngày 25/5/2023 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 52.192.676 đồng. Buộc Ông Vũ Thế T2 phải chịu tiền án phí là 600.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005421 ngày 05/9/2022 và 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001063 ngày 03/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Vũ Thế T2 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; Chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng nguyên đơn là Công ty Đ 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 20/7/2024 ông Vũ Thế T2 có đơn kháng cáo và ngày 23/12/2024, ông có đơn sửa đổi đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 41/2024/DSST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Thế T2.

Ngày 22/7/2024 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 ông Vũ Thế 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.

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 ông Vũ Thế T2 và Công ty Cổ phần Đ thì thấy: Căn cứ vào Hợp đồng góp vốn số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 giữa Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 cho thấy ông Vũ Thế T2 đồng ý cùng góp vốn với Công ty Đ để Công ty Đ thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật. Sau khi ông Vũ Thế T2 hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ quy định tại Điều 3 Hợp đồng thì Công ty Đ sẽ giao cho ông Vũ Thế T2 02 lô đất số 36, 40, thuộc Khu A. diện tích mỗi lô: 116 m² thuộc dự án Khu đô thị T tại vệt biệt thự X - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Giá trị sau chiết khấu mỗi lô đất là 1.357.200.000 đồng. Ông Vũ Thế T2 đã góp vốn cho Công ty Đ số tiền 1.357.200.000 đồng/02 lô (tương đương 50% giá trị theo hợp đồng, đã bao gồm tiền đặt cọc). 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 17.598 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 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: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 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 ông Vũ Thế T2 số tiền đã nhận là 1.357.200.000 đồng/02 lô. 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: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 thỏa thuận “*Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng*” “*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*”. 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, ông 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 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 ông Vũ Thế 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: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế 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: 311/CV/CNBĐN-TH ngày 25/6/2024 của Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ2 thì lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung và dài hạn từ năm 2018 - 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 ông Vũ Thế T2 là 1.357.200.000 đồng và bồi thường thiệt hại từ ngày 26/4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 09/7/2024 với tổng số tiền lãi 985.333.808 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 2.342.533.808 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 là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Thế T2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển vụ án về Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông. HĐXX phúc thẩm xét thấy: Đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 3612/QĐ-XPHC ngày 04/12/2023 của UBND quận L và Quyết định xử phạt hành chính số: 1369/QĐ-XPHC ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Đ đều là quyết định hành chính. Đối tượng giải quyết tranh chấp là Quyết định hành chính, trong khi đó vụ án này đang giải quyết tranh chấp là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và đối tượng giải quyết là quyền sử dụng đất. Trong quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định xử phạt, Công ty Đ không có khiếu nại gì đối với các quyết định đó và nếu có khiếu nại thì thuộc thủ tục giải quyết khiếu nại. Do đó, việc cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Hơn nữa, việc thu thập định giá tài sản là biện pháp thu thập để nhằm đưa ra phương án giải quyết nào cho hợp lý và đúng pháp luật cho việc bồi thường thiệt hại. Do đó, việc cấp sơ thẩm không sử dụng kết quả định giá mà áp dụng phương thức tính lãi theo quy định của pháp luật cũng là phù hợp. Do đó, HĐXX phúc thẩm 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 ông Vũ Thế T2 và không cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Thế T2 về việc hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; Chi phí thẩm định giá là 17.000.000 đồng nguyên đơn là Công ty Đ chịu (Đã nộp và đã chi xong). Các đương sự không có kháng cáo nên HĐXX không xem xét.

[6] Án phí DSST: Công ty Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: 78.850.676 đồng. Ông Vũ Thế T2 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là Công ty Đ được chấp nhận là 300.000 đồng và 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.

[7] Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 phải chịu án phí DSPT.

[8] 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: 41/2024/DSST ngày 09 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.

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; Điều 188, Điều 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 Cổ phần Đ về việc xem xét lại số tiền bồi thường cho ông Vũ Thế T2.

II. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Thế T2 về việc hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 41/2024/DSST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, giao về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm”.

III. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 41/2024/DSST ngày 09 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 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”.
Tuyên:

1.1. Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2 vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Vũ Thế T2 số tiền góp vốn là 2.342.533.808 đồng; trong đó tiền góp vốn là 1.357.200.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 985.333.808 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Vũ Thế T2 về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”, gồm:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2 theo hướng:

a. Sửa đổi 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Đ và ông Vũ Thế T2 để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản với các yêu cầu sửa đổi như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 36, 40 - Khu A2 dự án KDC T.

- Tuyên ông Vũ Thế T2 được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 36, số D - Khu A dự án KDC T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 36, số D - Khu A2 dự án KDC T và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Vũ Thế T2 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 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 ông Vũ Thế T2 đối với nhà và đất tại lô đất số 36, số D - Khu A2 dự án KDC T.

b. Các điều khoản không sửa đổi tại 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số: 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2 đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Tuyên ông Vũ Thế T2 được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đ, Sở Xây dựng Tp 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 36, số D - Khu A2 dự án KDC T sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại 02 Hợp đồng góp vốn dự án khu đô thị T số 1718/HĐGV-PGT-PC và 1730/HĐGV-PGT-PC ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Vũ Thế T2.

3. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 111/2019/HĐMB-PVB-CNDN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh Đ2 và Công ty Cổ phần Đ được công chứng tại Văn phòng C2, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC T – thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B Khu tái định cư V - N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

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

IV. Án phí DSST: Công ty Cổ phần Đ phải chịu tiền án phí là 78.850.676 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000339 ngày 05/4/2022 và 26.358.000 đồng biên lai thu số 0000872 ngày 25/5/2023 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 52.192.676 đồng. Ông Vũ Thế T2 phải chịu là 600.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005421 ngày 05/9/2022 và 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001063 ngày 03/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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 0000922 ngày 05/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Vũ Thế T2 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 0000936 ngày 07/8/2024 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.

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

Nơi nhận:

- Đương 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