

Bản án số: 217/2024/DS-PT

Ngày: 30/12/2024

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn 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: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các thẩm phán: Ông **Vũ Việt Dũng**

Bà **Trần Thị Thanh Mai**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kiều Hạnh** - 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** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 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 107/2024/TLPT-DS ngày 11/10/2024, về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn 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 số 66/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 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 219/2024/QĐPT-DS ngày 26/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 300/2024/QĐPT-DS ngày 05/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P; Địa chỉ: Số 223 đường L, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Anh T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

+ *Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh T** - sinh năm: 1985; bà **Nguyễn Tú Q** - sinh năm: 1995; bà **Trần Thị Lâm N** - sinh năm: 1995 và ông **Bùi Sơn C** - sinh năm: 1996; Cùng địa chỉ: Số 223 đường L, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 219/UQ-PGT ngày 18/11/2024), có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà **Phùng Thị H** - sinh năm: 1981; Địa chỉ: P408b-D3 TT781, phường K, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

- Bà **Nguyễn Tú P** - sinh năm: 1981; Địa chỉ: Số 14 ngách 82/83 đường N, phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

+ *Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Thanh T** - sinh năm: 1998, bà **Trần Thị D** - sinh năm: 1997, ông **Nguyễn Công T** - sinh năm 1995 và bà **Hoàng Thị Thúy Q** - sinh năm: 1997; Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà T, số 87 đường N, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 01910 ngày 09/6/2022), bà T có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông **Lê Văn C**, bà **Trần Thị H**, bà **Phạm Thị T** - Luật sư của Công ty Luật Hợp D thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà T, số 87 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, bà T có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Ngân hàng TMCP Đ;** Trụ sở: Số 22 đường N, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh tại Đ: Lô A2.1 đường 3 phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đình L** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Kim X** - Chức vụ: Giám đốc QLKH Miền Trung, ông **Hoàng Thế Q**, bà **Huỳnh Thị Trung P**, ông **Nguyễn Văn L**; Cùng địa chỉ: Số 02 đường 3, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 9277/UQ-PVB ngày 28/4/2023 của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam), vắng mặt.

- **Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S;** Địa chỉ: Số 106 đường 2, phường B, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Hải S** - Trưởng văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P;** Bị đơn bà **Phùng Thị H** và bà **Nguyễn Tú P**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P (đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lê Bá N, bà Trần Thị Lâm N và ông Bùi Sơn C) trình bày:

Ngày 29/4/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P (viết tắt là “Công ty P”) và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P đã thỏa thuận và ký kết Thỏa thuận góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng (PHOENIX COMPLEX) (viết tắt là “Dự án”) tại địa chỉ Khu TĐC vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Thực hiện thỏa thuận, Công ty P đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện Dự án, bà H và bà P đã thực hiện trách nhiệm góp vốn với số tiền 1.217.052.000 đồng theo Hợp đồng số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020.

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 cho tới nay.

- 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: “*Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương...*”. Vì Dự án mà các bên cùng hợp tác góp vốn nằm trong địa bàn phường (phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu) 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 đến nay không thể tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo nội dung, mục đích ban đầu.

Trước hoàn cảnh thay đổi cơ bản, Công ty P đã thông báo đến bà H và bà P, đồng thời đã nhiều lần tổ chức gặp làm việc để đàm phán lại thỏa thuận nhưng vẫn không có kết quả.

Tại đơn khởi kiện, Công ty P đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty P đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Tuy nhiên sau khi khởi kiện tại Tòa án, ngày 20/5/2022 UBND thành phố Đà Nẵng ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1369/QĐ-XLHC đối với Công ty P do hành vi vi phạm hành chính về việc huy động vốn không đúng quy định trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng, quận Liên Chiểu, 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, Công ty P nhận thấy việc ký kết hợp đồng giữa

Công ty P và bà H, bà P đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự; khoản 5 Điều 8, các Điều 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Do đó ngày 31/3/2023, Công ty P có Đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại các Điều 117, 122, 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 tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Về lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu thì bà H, bà P cũng có một phần lỗi vì đã được Công ty P 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 P chưa đủ điều kiện pháp lý để nhận góp vốn để thực hiện dự án. Do đó, Công ty P đề nghị xem xét mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Công ty P thừa nhận và xác nhận số tiền góp vốn của bà H và bà P là 1.217.052.000 đồng. Công ty P đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Công ty P trả lại số tiền mà bà H, bà P đã góp vốn là 1.217.052.000 đồng.

Ngoài ra, vì giữa các bên không thỏa thuận được nên tất cả các phương án mà Công ty Phú Gia Thịnh đưa ra trước đây đều hủy bỏ. Công ty P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì hợp đồng trái với các quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với kết quả định giá lô số 27 khu A1 dự án Khu dân cư Thanh Hoàng tại Khu tái định cư vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu theo Chứng thư thẩm định giá số 5240097/CT-BTCVALUATION ngày 25/3/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính BTC Miền Trung là 2.957.054.880 đồng thì Công ty P không có ý kiến gì.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P thì Công ty P có ý kiến như sau:

Do hợp đồng góp vốn ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên việc bà H, bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn là trái với các quy định của pháp luật. Đồng thời việc bà H, bà P yêu cầu Công ty P 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 Hạnh, bà Phương yêu cầu được liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND 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 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 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.

Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật theo hướng đề nghị tuyên bố vô hiệu Hợp đồng góp vốn đã ký kết với bà Hạnh, bà Phương và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty P trả lại số tiền đã góp vốn là 1.217.052.000 đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H, bà P.

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P là bà Phạm Thị T - Luật sư Công ty luật hợp danh F trình bày:*

Ngày 29/4/2020, Công ty P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P đã thỏa thuận và ký kết Thỏa thuận góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC để cùng hợp tác góp vốn tại Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng (PHOENIX COMPLEX) tại địa chỉ Khu TĐC vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Thực hiện thỏa thuận, Công ty P đã triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án; Bà H, bà P đã thực hiện trách nhiệm góp vốn cho Công ty Phú Gia Thịnh với số tiền 1.217.052.000 đồng theo Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020.

Tại Điều 3.2 của Hợp đồng thỏa thuận: *“Trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn thì hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất”*. Như vậy, chậm nhất đến ngày 29/4/2021, Công ty P phải hoàn thành nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất cho bà H, bà P. Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp đồng góp vốn đến nay, Công ty P vẫn chưa hoàn thiện pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho bà H, bà P và các khách hàng mua đất khác tại dự án, trong khi bà H và bà P 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 P 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 P là nguyên nhân khiến cho dự án bị ảnh hưởng bởi Nghị định 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 P 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 Thanh Hoàng thuộc trường hợp này nên không được phân lô bán nền như thỏa thuận giữa bà H, bà P đã ký kết với Công ty P. Tuy nhiên

việc Công ty P lợi dụng sự thay đổi này yêu cầu chấm dứt thoả thuận với bà H, bà P hoặc 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 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 thì hành thì được tiếp tục thực hiện. Theo đó, Dự án KDC Thanh Hoàng vẫn sẽ được phân lô bán nền khi đã được UBND thành phố Đà Nẵng có văn bản cho phép được phân lô bán nền trước ngày 08/02/2021. Do đó, nếu Công ty P 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 H, bà P, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà P theo đúng thời hạn đã thoả 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 H, bà P 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 H, bà P, cụ thể:

Phương án 1: Tiếp tục thực hiện hợp đồng

Nếu bà Hạnh, bà Phương lựa chọn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì hợp đồng góp vốn sẽ được thanh lý, các bên sẽ ký kết hợp đồng đặt mua, khi đó bà H, bà P 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.

Phương án này bất cân bằng quyền lợi giữa hai bên, bởi lẽ giá trị quyền sử dụng đất đã được các bên thoả thuận cố định trong thoả thuận đã ký; nay Công ty P nâng giá đất lên gấp đôi và buộc bà H, bà P phải đóng bổ sung phần giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là không đúng thoả thuận.

Tiếp đó, Công ty P lấy lý do theo Nghị định số 148/2020/NĐ-CP để nâng giá đất là không phù hợp, bởi quy định mới tại Nghị định này không làm ảnh hưởng đến giá đất. Bà H, bà P đã chấp nhận việc xây dựng nhà trên đất, chi phí xây dựng bà H, bà P sẽ chịu trách nhiệm thanh toán theo mức giá do đơn vị có chuyên môn thẩm định. Do vậy, việc nâng giá đất là hoàn toàn vô lý.

Phương án 2: Chấm dứt Hợp đồng

Nếu bà H, bà P chấm dứt hợp đồng thì Công ty P sẽ hoàn trả lại tiền cho bà H, bà P. Việc hoàn trả được thực hiện thành nhiều đợt trong thời gian dài.

Phương án này cũng không đảm bảo quyền lợi của những người mua đất bởi giá trị quyền sử dụng đất đã tăng nhiều lần so với thời điểm ký kết hợp đồng. Nếu thực hiện theo phương án 2 thì Công ty P sẽ được hưởng lợi lớn từ khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa thời điểm ký kết thoả thuận góp vốn với thời điểm bây giờ. Trong khi đó, khách hàng như bà H, bà P sẽ chịu nhiều thiệt thòi, thiệt hại như: Tiền đã đầu tư vào dự án lâu nay nhưng không mang lại lợi ích gì 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. Mặt khác, Công ty P hoàn trả tiền thành nhiều lần là quá nhiều rủi ro cho bà H, bà P.

Như vậy, cả hai phương án mà Công ty P đưa ra đều mất cân đối không bảo đảm quyền lợi cho bà H, bà P.

Thứ ba, bà H, bà P 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 Đà Nẵng về việc xử lý các vướng mắc bất cập tại dự án Khu dân cư Thanh Hoàng, bà H, bà P được biết hiện nay Công ty P 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 P đã tự ý tổ chức xây dựng bất chấp những công văn yêu cầu ngừng thi công của Sở Xây dựng và UBND quận Liên Chiểu.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ việc, bà H, bà P được biết Công ty P 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 công chứng Nguyễn Hải S, số công chứng 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Công ty P đã thế chấp toàn bộ diện tích đất 17.598m², thửa số 38, tờ bản đồ số 20, Lô B-1, Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hoà 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, số vào sổ cấp GCN CT50231 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/9/2018. Trong diện tích đất Công ty P thế chấp Ngân hàng có diện tích đất mà Công ty P đã bán cho bà H, bà P theo Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 19/4/2020.

Việc Công ty P đã nhận tiền mua bán đất của những người mua đất như bà H, bà P, có người thanh toán đến 90% 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 của bà H, bà P.

Đồng thời Ngân hàng Đ cũng vi phạm nghiêm trọng trong quá trình xét duyệt khoản vay của Công ty P khi không kiểm tra, xét duyệt khoản vay kỹ lưỡng. Việc ký kết hợp đồng và bàn giao đất của Công ty P diễn ra công khai, rầm rộ, tranh chấp giữa những người mua đất và Công ty P 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, bà H, bà P đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Phú G và có yêu cầu phản tố, đề nghị:

1. Buộc Công ty Phú G tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 theo hướng:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 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 P phải hoàn thiện các thủ tục pháp lý để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tại lô số 27 khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

+ Xác định giá trị chuyển nhượng nhà và đất tại lô số 27 khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng: Giá trị quyền sử dụng đất được giữ nguyên là 1.352.280.000 đồng theo Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 và giá trị nhà ở được xác định trên cơ sở giá trị thị trường và dựa trên kết quả thẩm định giá của Tòa án.

+ Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 đã có hiệu lực pháp luật và được Công ty P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P tiếp tục thực hiện.

+ Bà H và bà P được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND 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 số 27 khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn và chi phí xây dựng nhà trên đất.

Và bổ sung thêm yêu cầu của bà H và bà P như sau:

- Buộc Công ty P tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 theo hướng: Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 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 P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 27, Khu A1 Dự án Khu dân cư Thanh Hoàng.

- Bà H và bà P được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 27 khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Buộc Công ty P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để Lô đất số 27 khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà

H và bà P 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 UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND 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 H và bà P đối với nhà và đất tại lô đất số 27 khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng.

- Các điều khoản không sửa đổi tại các Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

- Bà H và bà P được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND 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 27 khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 và xây dựng nhà theo quy định của pháp luật.

Bà H và bà P yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Đối với kết quả định giá tài sản tranh chấp đối với lô 27 khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng là 2.957.054.880 đồng thì bà H, bà P không đồng ý việc định giá nên không có ý kiến.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P là bà Nguyễn Thị Thanh Thanh T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị T - Luật sư Công ty luật hợp danh F và không có ý kiến bổ sung gì thêm.*

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ vắng mặt và có văn bản phản hồi trình bày như sau:*

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 TMCP Đ (sau đây gọi là PV) 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 P đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho P; 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 17.598m² 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 (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 20/9/2018 cho Công

ty P) 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 PV, Công ty P tiếp tục thực hiện việc quản lý và sử dụng đối với tài sản bảo đảm nêu trên, PV 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 tắt toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính thì Ngân hàng sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định.

Tạm tính đến ngày 07/6/2024, tổng nghĩa vụ trả nợ của Công ty P tại PV 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 P tắt toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính, PV sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S - đại diện là bà Nguyễn Thị Hải S (Trưởng văn phòng) vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt tại Công văn số 104/VPCCNHS ngày 20/4/2024 trình bày:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S 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 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.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 66/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 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, 227, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 131, 407, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12; khoản 2 Điều 168, các Điều 188, 194 Luật đất đai năm 2013; các Điều 8, 29, 31, 32 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng 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 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29.4.2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải hoàn trả cho bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P số tiền là 1.217.052.000đ và bồi thường thiệt hại là 487.754.430đ. Tổng cộng là 1.704.806.430 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 bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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”:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P tiếp tục thực hiện Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P theo hướng:

- Sửa đổi Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Phú G và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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 Đầu tư Kinh doanh nhà Phú G phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên Lô đất số 27, khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng.

+ Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên Lô đất số 27, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú G phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để Lô đất số 27 - khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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 Phú G liên hệ UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND 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 Phùng Thị H và bà Nguyễn Tú P đối với nhà và đất tại lô đất số 27, khu A1 Dự án KDC Thanh Hoàng

- Các điều khoản không sửa đổi tại Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29.4.2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố việc việc bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P được quyền chủ động liên hệ với UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng, UBND 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 27, khu A2 Dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Phú G và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Phú G Thịnh được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, công chứng số 7316, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

III. 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 Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P là 63.144.193 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000349 ngày 05/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền 62.844.193 đồng.

2. Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là Công ty Phú Gia Thịnh được chấp nhận là 300.000 đồng.

3. Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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 0005318 ngày 30/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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 P phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

** Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự kháng cáo như sau:*

- Ngày 26/7/2024, Công ty P kháng cáo một phần nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa đổi số tiền Công ty P phải bồi thường cho bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P, trên cơ sở xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến 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. Đồng thời, xác định lại thời điểm Công ty P vi phạm nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định thiệt hại.

- Ngày 31/7/2024, bà Phùng Thị H và bà Nguyễn Tú P kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H và bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà H và bà P giữ nguyên kháng cáo nêu trên.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn, bị đơn 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 khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị huỷ Bản án dân sự số 66/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

+ Lý do huỷ án: Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ về Hợp đồng tín dụng có liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.598m² 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 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ và Công ty P.

+ Đối với kháng cáo của các đương sự do huỷ án sơ thẩm nên không xem xét.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ và Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét nội dung kháng cáo của các đương sự thì thấy:

[2.1] Ngày 29/4/2020, Công ty P với bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P có ký kết Thỏa thuận góp vốn dự án Khu đô thị Thanh Hoàng (PHOENIX COMPLEX) số 0079/HĐGV-PGT-PC tại Khu TĐC vệt Biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo Điều 1 của Hợp đồng, bà H và bà P đồng ý cùng góp vốn với Công ty P để Công ty P thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật, sau khi hoàn thành việc góp vốn theo tiến độ thì Công ty P sẽ giao cho bà H, bà P 01 lô đất thuộc dự án trên có vị trí lô 27, Khu A1, diện tích 120m². Giá trị của lô đất là 1.352.280.000 đồng, tổng số tiền bà H và bà P phải góp vốn cho Công ty P khi ký thỏa thuận góp vốn lô đất là 1.217.052.000 đồng (tương đương 90% giá trị theo Hợp đồng, đã bao gồm tiền đặt cọc). Cùng ngày, bà H và bà P đã góp tổng số tiền 1.217.052.000 đồng và Công ty Phú Gia Thịnh đã lập 02 Phiếu thu có nội dung: Thu số tiền 100.000.000 đồng là “thu tiền cọc lô 27-A1 Phoenix Complex Liên Chiểu, Đà Nẵng và 1.117.052.000 đồng là “thu tiền góp vốn lô 27-A1 Phoenix Complex Liên Chiểu, Đà Nẵng”. Như vậy, bà H và bà P đã thực hiện góp vốn đúng tiến độ quy định tại Thỏa thuận.

[2.2] Dự án trên đã được UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Ngày 20/9/2018, dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 161090, có 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. Ngày 04/02/2021, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 380/QĐ-UBND chấp thuận nhà đầu tư Công ty P được thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Thanh Hoàng. Ngày 12/7/2021, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 2417/QĐ-UBND cho phép Công ty P chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ thành đất ở đô thị. Ngày 21/4/2022, UBND thành phố Đà Nẵng có 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 dân cư Thanh Hoàng. Ngày 13/10/2022, Cục thuế thành phố Đà Nẵng 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 Thanh Hoàng với số tiền 160.470.993.123 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 2379/TB-CTDAN ngày 14/10/2022 số tiền 500.000.000 đồng. Tại Công văn số 7024/CTDAN-HKDCN ngày 05/12/2022 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng thì Công ty P vẫn chưa nộp các khoản tiền này vào ngân sách nhà nước. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng góp vốn thì dự án Khu đô thị Thanh Hoàng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ. Ngoài ra, tại Công văn số 9979/SXD-TTS ngày 28/12/2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng thể hiện: “Đối với dự án khu dân cư Thanh Hoàng, Sở Xây dựng chưa ban hành thông báo nhà ở thương mại 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 Đà Nẵng về việc xử phạt hành chính đối với Công ty P với hành vi huy động vốn không đúng quy định, cụ thể: *“Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P đã thực hiện huy động vốn từ các cá nhân/tổ chức thông qua ký kết “Hợp đồng góp vốn” và “Thỏa thuận góp vốn” tại dự án Khu dân cư Thanh Hoàng khi chưa có Thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở”*.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Thỏa thuận góp số 0079/TTGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 đã vi phạm khoản 2 Điều 168, các Điều 188, 194 Luật đất đai; khoản 5 Điều 8, các Điều 31, 32 Luật kinh doanh bất động sản và khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 501 Bộ luật dân sự nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại các Điều 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty P, thì thấy: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp thì 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 quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai. 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 theo quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự.

[2.4] Do đó, yêu cầu khởi kiện của Công ty P về việc tuyên bố vô hiệu đối với Thỏa thuận góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P nên toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P không được chấp nhận.

[2.5] Do Thỏa thuận góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, buộc Công ty P phải trả lại cho bà H, bà P số tiền đã nhận là 1.217.052.000 đồng.

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

Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì dự án Khu dân cư Thanh Hoàng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ; đến thời điểm hiện nay vẫn chưa đủ điều kiện được bán và chưa được ban hành thông báo nhà ở thương mại đủ điều kiện được huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên, tại Điểm 3.2 và Điểm 3.3 Điều 3 của Thỏa thuận góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 có thỏa thuận: *“Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận góp vốn thì hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển*

nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất”. Căn cứ vào thoả thuận trên thì đến ngày 29/4/2021, Công ty P phải tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất cho bà H, bà P. Như vậy, Công ty P biết rõ tính pháp lý của dự án nhưng đưa ra thời hạn không có khả năng thực hiện trong hợp đồng; còn bà H và bà Ph 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 P đưa ra. Hậu quả là dự án Khu dân cư Thanh Hoàng bị ảnh hưởng bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 08/02/2021), sửa đổi Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, cụ thể: *Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức 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 P cho rằng vì lý do khách quan trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục pháp lý Dự án, trong đó có sự thay đổi quy hoạch và các yêu cầu rà soát, yêu cầu điều chỉnh từ các cơ quan có thẩm quyền... là không có cơ sở. Ngoài ra, bà H, bà Ph đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ góp vốn của mình theo quy định của thoả thuận. Do đó, Công ty P phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà H, bà P theo quy định tại khoản 4 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật dân sự.

Tại khoản 6.1 Điều 6 của Thoả thuận góp vốn số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020, các bên đã thoả thuận nếu Công ty P quá hạn về thời gian công chứng hợp đồng thì phải chịu tiền lãi trên số tiền góp vốn đã nhận theo lãi suất 6,5%/năm, tiền lãi tính từ thời điểm bên A trễ hạn công chứng chuyển nhượng cùng với bên B. Tuy nhiên, mức lãi suất theo thoả thuận giữa các bên rất thấp, không đảm bảo được quyền và lợi ích của khách hàng, vì vậy cần thiết áp dụng theo mức lãi suất vay vốn kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn mà dự án đang thực hiện, tiền lãi được tính từ thời điểm Công ty P quá hạn về thời gian công chứng. Do đó, Công ty P phải có nghĩa vụ trả lãi cho bà P, bà H từ ngày 29/4/2021. Công ty P vi phạm nghĩa vụ với bà P, bà H trên 12 tháng nên lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn. Căn cứ Công văn số 311/CV/CNBDN-TH ngày 25/6/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng, Toà án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty P có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà P, bà H từ ngày 29/4/2021 đến ngày 17/7/2024 theo lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản được xác định theo lãi suất trung và dài hạn với số tiền 487.754.430 đồng là phù hợp.

Như vậy, tổng số tiền Công ty P phải hoàn trả cho bà H, bà P là 1.217.052.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 487.754.430 đồng, tổng cộng là 1.704.806.430 đồng.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P; Giữ nguyên Bản án dân sự số 66/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà đề nghị huỷ Bản án dân sự trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo

thủ tục sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty P phải chịu án phí là 63.144.193 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000349 ngày 05/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty P còn phải tiếp tục nộp số tiền là 62.844.193 đồng.

- Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng vô hiệu của Công ty P được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí đối với yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu không được chấp nhận là 300.000 đồng, tổng cộng số tiền là 600.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0005318 ngày 30/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P còn phải tiếp tục nộp số tiền là 300.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên các đương sự phải chịu án phí như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà P phải chịu án phí là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0000978 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P phải chịu án phí là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0000767 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng, Công ty P phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 66/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 131, 407, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 2 Điều 168; các Điều 188, 194 Luật đất đai năm 2013; các Điều 8, 29, 31, 32 Luật kinh doanh bất động sản 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 Đầu tư kinh doanh nhà P về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”:

- Tuyên vô hiệu Thỏa thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P phải hoàn trả cho bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P số tiền là 1.217.052.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 487.754.430 đồng. Tổng cộng là 1.704.806.430 đồng (Một tỷ, bảy trăm lẻ bốn triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn, bốn trăm ba mươi 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 bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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”:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Thỏa thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P theo hướng:

- Sửa đổi Thỏa thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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 Đầu tư kinh doanh nhà P phải tiến hành tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện có trên lô đất số 27, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng.

+ Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P được quyền xây dựng và chịu chi phí xây dựng nhà trên lô đất số 27, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P phải hoàn thiện các điều kiện pháp lý để lô đất số 27 - khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng và công trình trên đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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 Phùng Thị H và Nguyễn Tú P đối với nhà và đất tại lô đất số 27, khu A1 dự án KDC Thanh Hoàng

- Các điều khoản không sửa đổi tại Thỏa thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P đã có hiệu lực pháp luật tiếp tục được thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố việc việc bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P 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 27, khu A2 dự án KDC Thanh Hoàng sau khi trả phần giá trị đất còn lại theo thỏa thuận tại Thỏa thuận góp vốn dự án khu đô thị Thanh Hoàng số 0079/HĐGV-PGT-PC ngày 29/4/2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh nhà P và bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111/2019/HĐMB-PVB-CNĐN ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ, 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 S, công chứng số 7316, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất tại KDC Thanh Hoàng - thửa đất số 38, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Lô B-1 Khu tái định cư vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P phải chịu án phí là 63.144.193 đồng (Sáu mươi ba triệu, một trăm bốn mươi bốn ngàn, một trăm chín mươi ba đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000349 ngày 05/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P còn phải tiếp tục nộp số tiền 62.844.193 đồng (Sáu mươi hai triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn, một trăm chín mươi ba đồng).

2. Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P phải chịu án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0005318 ngày 30/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Bà H, bà Tú P còn phải tiếp tục nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

IV. Về án phí dân sự phúc thẩm:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0000978 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Phùng Thị H, bà Nguyễn Tú P phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0000767 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

V. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà P phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn

