TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 178/2023/DS-PT
Ngày 22-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 317/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 31/2023/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A, đường B, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam S – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện của ông Trần Nam S: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1983; địa chỉ: số 36, đường 41, tổ 48C, khu phố V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Phạm Mạnh H1, địa chỉ: số A, đường B, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2023), ông H1 có mặt, ông H vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1964 ; địa chỉ: số H, đường S, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt Công ty Đ) là chủ đầu tư khu nhà ở Suối Giữa thuộc phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

Ngày 07/3/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 556/UBND-SX về việc chấp thuận chủ trương cho công ty được đầu tư xây dựng khu đô thị tại ấp A, xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T với diện tích khoảng 40 ha. Đồng thời, yêu cầu công ty liên hệ với các cơ quan chức năng để lập thủ tục đền bù, quy hoạch và xây dựng theo quy định; lập dự án khu đô thị trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Ngày 31/8/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3887/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình: khu đô thị xã T và xã C, thị xã T (nay là phường T và phường C, thành phố T), tỉnh Bình Dương.

Ngày 17/6/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Văn bản số 1643/UBND-KTN về việc chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở thương mại T và Văn bản số 3845/UBND-KTN ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận đổi tên dự án từ khu nhà ở thương mại T thành khu nhà ở Suối Giữa và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2021.

Ngày 07/3/2018, giữa Công ty Đ và bà Nguyễn Thị H ký kết với nhau Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0183/HĐHTĐT/AC, cụ thể như sau:

Sau khi xem xét hồ sơ pháp lý và thực địa dự án, hai bên thỏa thuận thống nhất ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư tại dự án "khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp" (nay là khu nhà ở Suối Giữa) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với nội dung như sau:

Sau khi bà Nguyễn Thị H đặt cọc số tiền 328.020.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án "khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp" tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do công ty làm chủ đầu tư thì công ty đồng ý cho bà Nguyễn Thị H cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng vào dự án. Sau khi dự án được hoàn thành thì bà Nguyễn Thị H sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc lô A1, mã nền: 07, đường N1, có diện tích là 156,2m^2.

Số tiền góp vốn tổng cộng là 1.093.400.000 đồng và được góp cụ thể như sau:

+ Đợt 01: 30% tổng giá trị góp vốn (tương đương với số tiền giữ chỗ) khi công ty tiến hành phát quang, làm sạch mặt bằng dự án;

+ Đợt 02: 20% tổng giá trị góp vốn khi công ty tiến hành san lấp mặt bằng đạt 50% trên tổng dự án hoặc san lấp mặt bằng toàn bộ các tuyến đường nội bộ của dự án và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công ty có thông báo góp vốn đợt 02;

+ Đợt 03: 20% tổng giá trị góp vốn khi công ty tập kết máy móc, triển khai đổ nguyên vật liệu (làm đường), lắp đặt hệ thống thoát nước và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công ty có thông báo góp vốn đợt 03;

+ Đợt 04: 25% tổng giá trị góp vốn khi công ty hoàn thiện 2/3 công tác thi công hạ tầng hoặc đủ điều kiện xây dựng nhà và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công ty có thông báo góp vốn đợt 04;

+ Đợt 05: 5% tổng giá trị góp vốn còn lại khi công ty làm thủ tục cấp sổ từng lô mang tên công ty và bàn giao cho bên B hoặc thủ tục hoàn công nhà và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công ty có thông báo góp vốn đợt 05.

Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng, bà Nguyễn Thị H đã nộp cho công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 01 là 328.020.000 đồng.

Tuy nhiên, ngày 30/10/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ. Theo nội dung của quyết định này, xác định công ty vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép tại dự án khu nhà ở Suối Giữa tại phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương được quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng; với hình phạt chính là số tiền 285.000.000 đồng và đồng thời buộc công ty phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua…

Sau khi có quyết định trên của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, công ty đã nhiều lần liên hệ thỏa thuận với các trường hợp đã ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác với công ty để giải quyết hậu quả theo đúng tinh thần của quyết định trên. Tuy nhiên, nhiều trường hợp không hợp tác và thỏa thuận giải quyết với công ty.

Để thực hiện đúng Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Nay Công ty Cổ phần Đ khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0183/HĐHTĐT/AC ngày 07/3/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

- Đồng ý trả lại cho bà H tổng số tiền 551.237.610 đồng, trong đó 328.020.000 đồng mà Công ty Cổ phần Đ đã nhận của bà H và tiền phạt 0,05%/ngày tạm tính đến ngày 07/3/2022 với số tiền là 223.217.610 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tống đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư".

1.1. Tuyên bố Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0183/HĐHTĐT/AC ngày 07/3/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

1.2. Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả cho lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận 328.020.000 đồng (ba trăm hai mươi tám triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) và số tiền phạt 223.217.610 đồng (hai trăm hai mươi ba triệu hai trăm mười bảy nghìn sáu trăm mười đồng), tổng cộng số tiền là 551.237.610 đồng (năm trăm năm mươi mốt triệu hai trăm ba mười bảy nghìn sáu trăm mười đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H là ông Lê Văn M vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng; chưa thu thập chứng cứ là định giá đất để giải quyết hợp đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ là ông Phạm Mạnh H1 vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

1. Xác định quan hệ tranh chấp: Theo Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0183/HĐHTĐT/AC ngày 07/3/2018 được ký giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Nguyễn Thị H thể hiện đối tượng giao dịch và mục đích hướng đến là quyền sử dụng đất có diện tích 156,2m^2 hình thành trong tương lai tại dự án "khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp" với giá trị là 1.093.400.000 đồng được chia thành 05 đợt thanh toán tương ứng với 05 giai đoạn dự án triển khai, bà H đã thanh toán số tiền 328.020.000.000 đồng của đợt 01 tương ứng 30%.

Tại Điều 1 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận "*Bên A đồng ý cho Bên B cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng (mà không tính lợi nhuận từ dự án đầu tư*". Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 504 của Bộ luật Dân sự 2015 "*Hợp đồng hợp tác là sự thỏa thuận giữa các cá nhân, pháp nhân về việc cùng đóng góp tài sản, công sức để thực hiện công việc nhất định, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm.*" Bà H tham gia ký kết nhưng không cùng chịu trách nhiệm về dự án, không được chia lợi nhuận nên giao dịch dân sự giữa Công ty Cổ phần Đ với bà H không phải là giao dịch hợp tác đầu tư.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư" là không đúng bản chất. Trường hợp này phải xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai".

Khi tuyên giao dịch giữa Công ty Đ với bà H vô hiệu thì việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là khác nhau, ảnh hưởng đến quyền lợi của hai bên.

2. Chưa tiến hành định giá quyền sử dụng đất để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp xác định giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Tính hiệu lực của hợp đồng: Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC ngày 30/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Đ được ban hành sau thời điểm giao dịch giữa Công ty Đ với bà H được ký kết (ngày 07/3/2018). Nội dung Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC ngày 30/10/2020 không đề cập đến quyền và lợi ích của bà H. Hiện nay theo Thông báo số 119-TB/VPTU ngày 25/02/2022 của Văn phòng Tỉnh ủy Bình Dương thông báo ý kiến kết luận, chỉ đạo của đồng chí Nguyễn Văn Lợi, Ủy viên Trung ương Đảng, Bí Thư Tỉnh ủy, Trưởng đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh tại buổi tiếp công dân ngày 22/02/2022 thì tỉnh vẫn tạo điều kiện cho Công ty Đ, bà H thỏa thuận giải quyết, đảm bảo quyền lợi của người mua, không buộc Công ty Đ phải khởi kiện tuyên giao dịch vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch giữa Công ty Đ với bà H vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015 là chưa phù hợp.

4. Xét lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng: trong quá trình thực hiện dự án ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Đ về hành vi vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép với hình phạt chính 285.000.000 đồng và biện pháp khắc phục hậu quả "*Buộc thực hiện đúng quy định, buộc bồi thường thiệt hại (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua...*"

Tại Thông báo số 119-TB/VPTU ngày 25/02/2022 của Văn phòng Tỉnh ủy Bình Dương thông báo ý kiến kết luận, chỉ đạo của đồng chí Nguyễn Văn Lợi, Ủy viên Trung ương Đảng, Bí Thư Tỉnh ủy, Trưởng đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh tại buổi tiếp công dân ngày 22/02/2022 đã có ý kiến chỉ đạo các cơ quan Nhà nước có liên quan:

"1. Đề nghị Chủ đầu tư tích cực phối hợp với các cơ quan chức năng của tỉnh và của thành phố Thủ Dầu Một để tập trung xử lý các vấn đề còn tồn tại liên quan việc triển khai, thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật.

2. Giao đồng chí Bí thư Thành ủy Thủ Dầu Một chỉ đạo UBND thành phố Thủ Dầu Một chủ trì, phối hợp các cơ quan chức năng có liên quan tổ chức đối thoại giữa Chủ đầu tư và các hộ dân để các bên thỏa thuận, thống nhất các vấn đề còn vướng mắc liên quan việc triển khai, thực hiện dự án; yêu cầu Chủ đầu tư có kế hoạch, cam kết cụ thể (bằng văn bản) về tiến độ triển khai, thực hiện dự án (thời gian thực hiện trong 30 ngày kể từ ngày 23/02/2022).

3. Giao Ban cán sự đảng UBND tỉnh lãnh đạo UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan chức năng theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, tạo điều kiện để Chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án theo đúng quy định pháp luật; thường xuyên kiểm tra, giám sát việc triển khai, thực hiện dự án của Chủ đầu tư. Trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết hoặc không tiếp tục thực hiện dự án, UBND tỉnh kiên quyết chỉ đạo xử lý theo đúng quy định pháp luật.

4. Đề nghị các hộ dân tiếp tục tích cực phối hợp với Chủ đầu tư thỏa thuận, cùng nhau giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại để dự án sớm triển khai, thực

hiện; chấp hành tốt các quy định pháp luật, không tái diễn việc tập trung đông người, treo băng rôn gây phản cảm, mất an ninh trật tự tại địa phương.

5. Giao Ban Nội chính Tỉnh ủy theo dõi, kiểm tra, đôn đốc và báo cáo kết quả thực hiện các nội dung chỉ đạo trên; kịp thời báo cáo, tham mưu Bí thư Tỉnh ủy chỉ đạo, xử lý đối với các vấn đề phát sinh có liên quan."

Theo thông báo này, chủ trương của tỉnh là tạo điều kiện thuận lợi cho dự án được triển khai, lợi ích của người mua và Công ty Đ được hài hòa. Tuy nhiên, Công ty Đ lại có Đơn khởi kiện ngày 07/3/2022 chủ động đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch giữa Công ty Đ với bà H nhưng ngay sau đó lại ban hành Văn bản số 68/2022 ngày 30/3/2022 gửi Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đưa ra lộ trình thực hiện dự án khu nhà ở Suối Giữa từ quý II/2022 đến quý II/2025 trong khi đó không có văn bản nào buộc Công ty Đ phải khởi kiện để tuyên vô hiệu các giao dịch này nên lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty Đ.

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định hiện trạng của dự án, làm rõ với cơ quan quản lý Nhà nước về tiến độ dự án? Công ty Đ có thực hiện theo lộ trình đưa ra hay không? Để làm rõ tính chất của vụ việc, lỗi các bên khi thực hiện hợp đồng.

Thực tế hiện nay, việc người dân mua đất nền dự án bằng hình thức tương tự với bà H diễn ra phổ biến và công khai. Nếu giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như bản án sơ thẩm sẽ dẫn đến hệ lụy phát sinh là nhiều chủ đầu tư dự án khởi kiện để hưởng trọn vẹn giá trị sinh lợi của dự án (giá trị đất tăng), ảnh hưởng quyền lợi của người mua, mất cân bằng lợi ích giữa người mua và chủ đầu tư, tạo điều kiện cho người dân khiếu nại kéo dài, tụ tập đông người, gây mất an ninh trật tự địa phương. Để có hướng giải quyết hài hòa lợi ích của người mua với Công ty Đ và chủ trương của tỉnh thì hướng giải quyết: công nhận giao dịch giữa Công ty Đ với bà H.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về xác minh, thu thập chứng cứ, nhận xét, đánh giá chứng cứ không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án vi phạm quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, dẫn đến tuyên hợp đồng đặt cọc giữ chỗ giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc giữ chỗ và bồi thường cho bị đơn số tiền tương đương lãi suất ngân hàng là không đảm bảo quyền lợi của bị đơn, bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục trong việc tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn. Xét thấy, theo hồ sơ thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết, tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn đúng theo quy định pháp luật nên việc bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[2] Ngày 07/3/2018, giữa Công ty Đ và bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 1083/HĐHTĐT/AC, với nội dung chính như sau: Sau khi bà

Nguyễn Thị H đặt cọc số tiền 328.020.000 đồng (tương đương với 30% giá trị của hợp đồng) để giữ chỗ nền đất thuộc dự án khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp (nay là khu nhà ở Suối Giữa), tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty Đ làm chủ đầu tư thì công ty đồng ý cho bà H cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng vào dự án. Sau khi dự án được hoàn thành thì bà H sẽ nhận được 01 nền nhà lô A1, mã nền: 07, đường N1, có diện tích là 156,2m^2. Tổng số tiền góp vốn là 1.093.400.000 đồng. Theo hợp đồng thể hiện, hợp đồng chia làm 05 đợt góp vốn, không ấn định cụ thể thời gian cho từng đợt góp vốn.

[3] Ngày 30/10/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Đ. Theo nội dung của quyết định trên, xác định công ty vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép tại dự án khu nhà ở Suối Giữa tại phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương được quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/N Đ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng; với hình phạt chính là số tiền 285.000.000 đồng và đồng thời buộc công ty phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại cho (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua…

[4] Nguyên đơn căn cứ vào quyết định xử phạt trên để khởi kiện bà H, yêu cầu tuyên hợp đồng ký giữa nguyên đơn với bà H vô hiệu.

[5] Tại Công văn số 3598/SXD-QHKT ngày 05/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc cung cấp thông tin liên quan đến dự án khu nhà ở Suối Giữa của Công ty Cổ phần Đ, thành phố Thủ Dầu Một xác định:

"*1. Năm 2008, UBND tỉnh có Văn bản số 556/UBND-SX ngày 07/3/2008 về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Đ đầu tư xây dựng khu đô thị tại xã Tương Bình Hiệp với diện tích khoảng 40ha. Dự án đã được UBND thành phố Thủ Dầu Một phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết với tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2577/QĐ-UBND ngày 03/8/2015. Dự án chưa được thẩm định thiết kế cơ sở và chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.*

2. Dự án Khu nhà ở Suối Giữa chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai; hợp tác đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản. Do vậy, Công ty Cổ phần Đ chưa đủ điều kiện để thực hiện kinh doanh sản phẩm bất động sản để huy động vốn tại dự án".

[5] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn giao nộp mà không thu thập hồ sơ dự án khu nhà ở Suối Giữa, không tiến hành thu thập chứng cứ tại cơ quan có thẩm quyền để xem dự án đã triển khai đến giai đoạn nào, chỉ căn cứ vào Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC ngày 30/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Đ và công văn trả lời của Sở Xây dựng để tuyên hợp đồng vô hiệu mà không thu thập hồ sơ dự án và tiến độ dự án. Xét thấy, trong trường hợp này, cần phải xem dự án đã đến giai đoạn nào, vị trí lô đất tại đâu, thẩm định giá đất để có căn cứ giải quyết hợp đồng cũng như hậu quả của hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định Công ty Đ không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, bà H vắng mặt không có lý do nên không có cơ sở để xem xét giải quyết về phần bồi thường thiệt hại, là ảnh hưởng quyền lợi của

đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm nếu xem xét là không đảm bảo hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Mặt khác, theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 29/8/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra (PC03) – Công an tỉnh Bình Dương có Công văn số 2399/CSKT (Đ1) gửi Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Bình Dương thông báo cho Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra về nội dung đơn trình báo của tập thể người dân trình báo về việc Công ty Cổ phần Đ có dấu hiệu lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của tập thể người dân thông qua việc ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư tại dự án khu nhà ở Suối Giữa. Theo nội dung công văn thể hiện đơn do Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra không thuộc thẩm quyền của PC03. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm kết quả giải quyết tin báo tố giác của tập thể người dân đối với dự án trên tại Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Bình Dương mà giải quyết vụ án là chưa đảm bảo.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự mà tại Tòa án cấp không thể thực hiện bổ sung được nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[8] Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu. Hoàn trả cho bà H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000252 ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Thị Mộng Tuyết