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

Bản án số: 125/2022/DS-ST
Ngày 28-9-2022
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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 23 và 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 271/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A; địa chỉ: Số x1, Đường x2, Khu đô thị S, phường AL, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1980; cư trú tại: Số x1, Đường x2, Khu đô thị S, phường AL, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 7 năm 2022); có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số x3, HVC, phường TBH, thành phố M, tỉnh Bình Dương; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A do bà Nguyễn Thị Xuân T đại diện hợp pháp trình bày:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A là chủ đầu tư Khu nhà ở SG thuộc phường TBH và phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

Ngày 07/3/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã có văn bản số 55x/UBND-SX về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty được đầu tư xây dựng khu đô thị tại xã TBH, thị xã M (nay là phường TBH, thành phố M), tỉnh Bình Dương với diện tích khoảng 40ha. 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 B ban hành quyết định số 388x/QĐ-UBND về việc Phê duyệt Phương án Tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Công trình: Khu đô thị xã TBH và xã C, thị xã M (nay là phường TBH và phường C, thành phố M), tỉnh Bình Dương.

Ngày 17/6/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh B có văn bản số 164x/UBND-KTN về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại TBH và văn bản số 384x/UBND-KTN ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc chấp thuận đổi tên dự án từ Khu nhà ở thương mại TBH thành Khu nhà ở SG và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2021.

Giữa Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q ký 03 hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư, cụ thể từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng thứ 01: Ngày 10/5/2018, giữa Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 078x/HĐHTĐT/AC. 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 TBH" (nay là Khu nhà ở SG) tại phường TBH, M, tỉnh Bình Dương với nội dung:

Sau khi ông Nguyễn Văn Q đặt số tiền 168.210.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án "Khu nhà ở thương mại TBH" tại phường TBH, thành phố M, tỉnh Bình Dương do Công ty làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Nguyễn Văn Q 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 ông Nguyễn Văn Q sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A17, Mã nền: 21, Đường N9, có diện tích là 80,1 m^2.

Số tiền góp vốn tổng cộng là 560.700.000 đồng và được góp cụ thể:

+ Đợt 1: 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 2: 20% tổng giá trị góp vốn khi Công ty tiến hành san lấp mặt bằng đặt 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 2;

+ Đợt 3: 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 3;

+ Đợt 4: 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 4;

+ Đợt 5: 5% tổng giá trị góp vốn còn lại khi Công ty làm thủ tục cấp sổ từng lô mang tên Công ty và ông 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 5.

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 thì ông Nguyễn Văn Q đã nộp cho Công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 1 là: 168.210.000 đồng.

- Hợp đồng thứ 02: Ngày 10/5/2018, giữa Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 078x/HĐHTĐT/AC. Cụ thể: Sau khi ông Nguyễn Văn Q đặt số tiền 131.250.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án "Khu nhà ở thương mại TBH" tại phường TBH, thành phố M, tỉnh Bình Dương do Công ty làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Nguyễn Văn Q 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 ông Nguyễn Văn Q sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A16, Mã nền: 04, Đường D7, có diện tích là 62,5 m^2. Số tiền góp vốn tổng cộng là 437.500.000 đồng và được góp cụ thể thành 05 đợt với tỷ lệ và tiến độ như hợp đồng số 078x. Sau khi ký hợp đồng thì ông Nguyễn Văn Q đã nộp cho Công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 1 là: 131.250.000 đồng.

- Hợp đồng thứ 03: Ngày 10/5/2018, giữa Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 078xx/HĐHTĐT/AC. Cụ thể: Sau khi ông Nguyễn Văn Q đặt số tiền 157.500.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án "Khu nhà ở thương mại TBH" tại phường TBH, thành phố M, tỉnh Bình Dương do Công ty làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Nguyễn Văn Q 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 ông Nguyễn Văn Q sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A12, Mã nền: 23, Đường D1, có diện tích là 75 m^2. Số tiền góp vốn tổng cộng là 525.000.000 đồng và được góp thành 05 đợt với tỷ lệ và tiến độ như hợp đồng số 078x. Sau khi ký hợp đồng thì ông Nguyễn Văn Q đã nộp cho Công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 1 là: 157.500.000 đồng.

- Tuy nhiên, ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 317x/QĐ-XPVPHC về việc xử pháp vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A. 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 SG tại phường TBH và phường C, thành phố M, 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 cho (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua…

Sau khi có Quyết định trên của Ủy ban nhân dân tỉnh B, 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 đồng ý thỏa thuận giải quyết với Công ty.

- Để thực hiện đúng Quyết định số 317x/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với yêu cầu cụ thể như sau:

+ Tuyên bố "Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư" số 078x/HĐHTĐT/AC, 078x/HĐHTĐT/AC, 078xx/HĐHTĐT/AC cùng ngày 10/5/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu;

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền 456.960.000 đồng đã nhận từ ông Nguyễn Văn Q và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tạm tính đến ngày khởi kiện là 343.176.960 đồng; tổng cộng là 800.136.960 đồng.

Tại bản tự khai ngày 29 tháng 7 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A.

Ngày 10/5/2018, giữa ông Q và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 078x/HĐGC&HTĐT/AC, 078x/HĐGC&HTĐT/AC, 078xx/HĐGC&HTĐT/AC. Theo hợp đồng thì ông đã nộp số tiền 168.210.000 đồng để giữ chỗ cho Lô A17, nộp số tiền 131.250.000 đồng để giữ chỗ Lô A16, nộp số tiền 157.500.000 đồng để giữ chỗ Lô A12. Tổng cộng số tiền ông Q đã nộp là 456.960.000 đồng theo 03 phiếu thu vào ngày 10/5/2018. Theo hợp đồng đã ký kết thì ông đã tuân thủ, đóng đầy đủ tiền và thực hiện việc góp vốn theo đúng tiến độ của hợp đồng. Do ông thực hiện đúng hợp đồng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A tiếp tục hợp đồng với ông. Cụ thể là phải tiếp tục bàn giao đất cho ông theo đúng như tiến độ tại văn bản số 68/2022 ngày 30/3/2022 về báo cáo Kế hoạch, lộ trình tiếp tục thực hiện dự án Khu nhà ở SG của công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A.

Tại phiên tòa:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được thụ lý và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm;

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị

án: Nhận thấy, các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A yêu cầu Tuyên bố "Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư" số 078x/HĐHTĐT/AC, 078x/HĐHTĐT/AC, 078xx/HĐHTĐT/AC cùng ngày 10/5/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu; Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền 456.960.000 đồng đã nhận từ ông Nguyễn Văn Q và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày nên đây là vụ án "*Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư*" theo quy định tại Điều 504 của Bộ luật Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp liên quan đến giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất đồng thời bị đơn cư trú tại thành phố M, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 10/5/2018, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q ký 03 hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư, cụ thể:

Hợp đồng số 078x/HĐGC&HTĐT/AC, với nội dung chính như sau: Sau khi ông Nguyễn Văn Q đặt số tiền 168.210.000 đồng (tương đương với 30% giá trị của hợp đồng) để giữ chỗ nền đất thuộc dự án Khu nhà ở thương mại TBH (nay là Khu nhà ở SG), tại phường TBH, thành phố M, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Nguyễn Văn Q 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 ông Nguyễn Văn Q sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A17, Mã nền: 21, Đường N9, có diện tích là 80,1m^2. Tổng số tiền góp vốn là 560.700.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng quy định về thời gian, số tiền của từng đợt góp vốn; quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng.

Hợp đồng số 078x/HĐGC&HTĐT/AC có nội dung: Sau khi ông Nguyễn Văn Q đặt số tiền 131.250.000 đồng (tương đương với 30% giá trị của hợp đồng) để giữ chỗ nền đất thuộc dự án Khu nhà ở thương mại TBH (nay là Khu nhà ở SG), tại phường TBH, thành phố M, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Nguyễn Văn Q 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 ông Nguyễn Văn Q sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A16, Mã nền: 04, Đường D7, có diện tích là 62,5m^2. Tổng số tiền góp vốn là 437.500.000 đồng.

Hợp đồng số 078xx/HĐGC&HTĐT/AC có nội dung: Sau khi ông Nguyễn Văn Q đặt số tiền 157.500.000 đồng (tương đương với 30% giá trị của hợp đồng) để giữ chỗ nền đất thuộc dự án Khu nhà ở thương mại TBH (nay là Khu nhà ở SG), tại phường TBH, thành phố M, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Nguyễn Văn Q 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 ông Nguyễn Văn Q sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A12, Mã nền: 23, Đường D1, có diện tích là 75m^2. Tổng số tiền góp vốn là 525.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông Q đã góp vốn đợt 01 cho 03 hợp đồng là 456.960.000 đồng.

Theo khoản 4 Điều 67 của Luật Nhà ở quy định về các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thì trong đó có "*Vốn góp thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân*"; khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở quy định về vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại trong đó có "*Vốn 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*". Như vậy, hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q chính là một hình thức huy động vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A cho dự án Khu nhà ở thương mại TBH (nay là Khu nhà ở SG).

Theo quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở thì:

"*3. Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây:*

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt;

c) Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án;

d) Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án. Chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này gửi Sở Xây dựng đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở".

Tại Công văn số 3598/SXD-QHKT ngày 05/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh B xác định:

"*1. Năm 2008, UBND tỉnh có Văn bản số 55x/UBND-SX ngày 07/3/2008 về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A đầu tư xây dựng khu đô thị tại xã TBH 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 SG 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 Đầu tư Thương mại A chưa đủ điều kiện để thực hiện kinh doanh sản phẩm bất động sản để huy động vốn tại dự án".

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định việc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A huy động vốn thông qua "Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư" với ông Q khi chưa đủ điều kiện huy động vốn là vi phạm điều cấm của pháp luật. Theo quy định tại khoản 1 Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở thì: "*1. Việc ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chỉ được thực hiện thông qua các hình thức quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 69 của Luật Nhà ở; trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định tại Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn*". Ủy ban nhân dân tỉnh B đã xác định Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép tại dự án Khu nhà ở SG tại phường TBH và phường C, thành phố M, 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 nên ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 317x/QĐ-XPVPHC về việc xử pháp vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A; 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… Mặt khác, theo điểm a khoản 2 Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở thì "*Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở*". Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư các bên đã thỏa thuận: "*Sau khi dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, Bên B sẽ nhận lại số nền nhà (đất thổ cư) hoặc căn hộ được duyệt theo quy hoạch (Sau đây gọi tắt là "nền nhà") với chi tiết, đặc điểm và giá trị quy định tại điều 2 và điều 3 của hợp đồng này*". Do đó, thỏa thuận này của các bên cũng trái với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích như trên, đủ cơ sở xác định 03 hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 078x, 078x, 078xx cùng ngày 10/5/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 của Bộ luật Dân sự. Do đó yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có cơ sở chấp nhận.

[3] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Căn cứ 03 phiếu thu cùng ngày 10/5/2018 thể hiện Công ty Cổ phần

Đầu tư Thương mại A đã nhận của ông Q 456.960.000 đồng nên Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Q số tiền nêu trên.

Xét về phần lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và phần bồi thường thiệt hại, nhận thấy Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A chưa đủ điều kiện nhưng vẫn ký hợp đồng với ông Q để huy động vốn, về phía ông Q không tìm hiểu dự án và các quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng nên cả 02 bên cùng có lỗi. Quá trình giải quyết vụ án, cả Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Q đều không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, ông Q chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, không có cơ sở để xem xét giải quyết về phần bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, phía Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A đồng ý chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 343.176.960 đồng nên ghi nhận.

[4] Tổng cộng, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm trả lại cho ông Q số tiền đã nhận và tiền phạt là: 456.960.000 đồng (đã nhận) + 343.176.960 đồng (tiền phạt) = 800.136.960 đồng.

[5] Tại tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A phải chịu trên số tiền trả cho ông Q là 800.136.960 đồng, với số tiền án phí cụ thể là 36.004.000 đồng. Ông Q phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; các Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 123, 131, 357, 407, 504 của Bộ luật Dân sự; Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở; Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

- 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q 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 078x/HĐGC&HTĐT/AC, 078x/HĐGC&HTĐT/AC, 078xx/HĐGC&HTĐT/AC cùng ngày 10/5/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu.

1.2/ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm trả cho lại cho ông Nguyễn Văn Q số tiền đã nhận và tiền phạt, tổng cộng là: 800.136.960đ (tám trăm triệu một trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1/ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A phải chịu 36.004.000đ (ba mươi sáu triệu không trăm lẻ bốn nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.902.000đ (mười tám triệu chín trăm lẻ hai nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001556 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A còn phải nộp 17.102.000đ (mười bảy triệu một trăm lẻ hai nghìn).

2.2/ Ông Nguyễn Văn Q phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

3/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4/ Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Minh Đạo