TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 1638/2025/DS-PT
Ngày: 22/12/2025
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 HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thủy

Bà Huỳnh Thị Như Hà

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1140/DS-PT ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân là Khu vực 2, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1753/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22520/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, Thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Mạnh H, sinh năm 1990;

Địa chỉ: G đường A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

(Hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2024).

Bị đơn: Công ty C

Địa chỉ: H đường B, Khu đô thị S, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Cẩm L, sinh năm 2001;

Địa chỉ liên lạc: 85 đường B, Khu đô thị S, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty TNHH C1;

Địa chỉ: T đất số 50, tờ bản đồ số 28, đường Đ, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Kim T

Địa chỉ: H đường B, Khu đô thị S, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Phạm Mạnh H đại diện cho nguyên đơn và đại diện Công ty TNHH C1 có đơn xin vắng mặt xin vắng mặt; bà Phan Thị Cẩm L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2024, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/5/2025, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn có ông Phạm Mạnh H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/7/2019, ông Lê Văn B ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0936 và số 0937/HĐHTĐT/NA với Công ty Cổ phần C (gọi tắt là Công ty C) để đặt cọc mua mã nền số 41 và 28, Lô C06 đường quy hoạch đối với dự án "Khu nhà ở N", tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố

Hồ Chí Minh; Số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng theo Phiếu thu số 089/7 và 090/7 cùng ngày 12/7/2019 của Công ty C phát hành; Tổng giá trị góp vốn là 1.750.000.000 đồng; 02 bên thỏa thuận tiến độ góp vốn thành 04 đợt theo tiến độ thực hiện công việc của Công ty C. Tuy nhiên, sau khi ông B đặt cọc, Công ty C không tiến hành thực hiện được các hạng mục của dự án như cam kết là vi phạm Điều 5 của Hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với Công ty C, ông B có tìm hiểu và được biết Công ty C đã được ủy quyền bởi Công ty TNHH C1 (gọi tắt là Công ty C1) theo ủy quyền số: 47/2019/HĐUQ ngày 05/01/2019 với nội dung "*…đại diện chủ đầu tư đàm phán, thương lượng, giao kết với các đối tác, nhà đầu tư nhằm triển khai, khai thác và kinh doanh dự án trên; tìm kiếm, tư vấn và giao dịch với khách hàng nhằm hướng đến việc chuyển nhượng các sản phẩm thuộc dự án trên theo quy định của pháp luật…*". Ông B đã nhiều lần đề nghị Công ty C và Công ty C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất hoặc hoàn trả số tiền đã nhận của ông B như cam kết. Mặc dù, ông B đã rất nhiều lần liên hệ nhưng không được Công ty phản hồi và tiếp xúc, ông B cũng đã gửi đơn đến các cấp chính quyền nhưng không được giải quyết.

Sau đó, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định xử phạt hành chính số 2286/QĐ-XPHC ngày 07/9/2023 đối với Công ty Cổ phần C: "*...Công ty Cổ phần C có hành vi huy động vốn không đúng tại dự án khu nhà ở N; Công TNHH Công nghiệp và Đô thị N1 có lập hợp đồng ủy quyền với Công ty Cổ phần C; Công ty Cổ phần C đã lập các hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư khu nhà ở N với khách hàng; Buộc công ty Cổ phần C hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng với quy định của pháp luật...*" và Quyết định xử phạt hành chính số 2282/QĐ-XPHC ngày 07/9/2023 đối với Công ty TNHH C1: "*Công TNHH Công nghiệp và Đô thị N1 đã ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng hoặc*

cho thuê mua bất động sản tại dự án khu nhà ở N vi phạm theo quy định tại điểm e khoản 3, điều 58 Nghị định số 16/202/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng: có hành vi huy động vốn không đúng đối với khu dự án nhà ở N; Công TNHH Công nghiệp và Đô thị N1 có lập hợp đồng ủy quyền với Công ty Cổ phần C; Công ty Cổ phần C đã lập các hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư khu nhà ở N với khách hàng; Buộc Công ty Cổ phần C hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng với quy định của pháp luật" đối với việc huy động vốn trái phép và yêu cầu các Công ty C hoàn trả lại tiền vốn đã huy động không đúng với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, từ ngày 10/7/2019 cho đến nay, Công ty C và Công ty C1 không thực hiện việc chuyển trả các khoản tiền huy động trái phép cho ông B. Ông B đã nhiều lần đến trụ sở của Công ty C và Công ty C1 để yêu cầu đòi lại các khoản tiền đã góp nhưng Công ty C và Công ty C1 không thực hiện.

Nay ông B khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0936/HĐHTĐT/NA và số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty Cổ phần C.

Buộc Công ty C và Công ty C1 thanh toán cho ông B số tiền đặt cọc đã nhận của hai hợp đồng là 700.000.000 đồng và tiền lãi phạt vi phạm theo Điều 6 của hợp đồng là 1,5%/tháng, tính từ ngày 10/7/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm tạm tính là 63 tháng là 661.500.000 đồng. Tổng số tiền là 1.361.500.000 đồng, trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật, tiền lãi tiếp tục tính cho đến khi trả hết nợ.

Ngày 05/5/2025, ông B có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Ông B yêu cầu huỷ Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0936/HĐHTĐT/NA và số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty C. Buộc Công ty C thanh toán cho ông B số tiền đặt cọc đã nhận của hai hợp đồng là 700.000.000 đồng và tiền lãi phạt vi phạm theo Điều 6 của hợp đồng là 1,5%/tháng,

tính từ ngày 10/7/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm tạm tính là 63 tháng là 661.500.000 đồng. Tổng số tiền là 1.361.500.000 đồng, trả làm một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật, tiền lãi tiếp tục tính cho đến khi trả hết nợ.

Bị đơn Công ty Cổ phần C có bà Phan Thị Cẩm L đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Căn cứ vào hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0936/HĐHTĐT/NA và hợp đồng số 0937/HĐHTĐT/NA ngày 10/7/2019 đã được ký kết giữa Công ty C và ông Lê Văn B thì cần xác nhận đây là giao dịch dân sự hoàn toàn trên cơ sở tự nguyên giữa hai bên để thực hiện việc đầu tư vào Dự án khu nhà ở N để có quyền ưu tiên giữ chỗ căn hộ/nền đất. Cụ thể, tại Điều 1 của hợp đồng này đã quy định rõ: "*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) vào dự án Khu nhà ở N:...Sau khi hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, Bên B sẽ nhận lại số nền nhà hoặc căn hộ...*"

Điều này cho thấy việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án khu nhà ở N và các bên đang trên tinh thần là hợp tác đầu tư chứ không phải đơn thuần là mua bán bình thường. Do đó, cần xác định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng trên tinh thần hợp đồng hợp tác chứ không phải hợp đồng mua bán. Mức độ chịu trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên là như nhau và đều phải đảm bảo hoạt động hợp tác đầu tư diễn ra đúng quy định pháp luật.

Theo nhận định của Công ty C hợp đồng hợp tác đầu tư giữa ông B và Công ty C đã vô hiệu ngay từ lúc ký kết hợp đồng do không đủ điều kiện huy động vốn (Công ty C đã bị phạt vi phạm hành chính về sai phạm trên tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính ngày 07/9/2023). Trong trường hợp, hợp đồng vô hiệu các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phát sinh quyền và nghĩa vụ hợp đồng. Vì thế, Công ty C đồng ý hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng mà ông Lê Văn B đã góp vốn vào Dự án N, không đồng ý thanh toán khoản tiền lãi là 661.500.000 đồng

theo yêu cầu của nguyên đơn. Lý do như sau:

Đây là hợp tác nhằm mục đích đầu tư kinh doanh và ông B đã và chắc chắn được biết về tình trạng pháp lý, thông tin quy hoạch và tiến độ xây dựng của dự án trước khi đặt bút ký kết hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với Công ty C. Cụ thể, tại điểm a, khoản 2, Điều 5 của hợp đồng này đã quy định rõ: "*Đã biết rõ tình trạng pháp lý, hiện trạng của dự án và tự nguyện đóng tiền giữ chỗ, góp vốn để đầu tư hạ tầng đúng theo tiến độ như hai bên đã thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này*" và khoản 1, Điều 8 một lần nữa cũng đã quy định rằng: *"Bên B đã hiểu kỹ về pháp lý đất đai, pháp lý quy hoạch, thiết kế và pháp lý bất động sản của dự án và Bên B đồng ý với tình trạng pháp lý hiện tại của dự án"* và các Bên cam kết không tranh chấp, khiếu nại về sau. Điều này chứng tỏ, ông B phải biết được quy trình và nguồn gốc huy động vốn của Công ty C và không có ý kiến thắc mắc hoặc phản đối gì trước khi ký kết hợp đồng chính thức. Bên cạnh đó, việc kiểm tra pháp lý và cam kết tính hợp pháp của dự án này không chỉ là quyền và nghĩa vụ của Công ty C mà cũng chính là quyền và nghĩa vụ bắt buộc của ông B khi tham gia vào giao dịch dân sự. Vậy nên, nếu giao dịch dân sự này vô hiệu thì nguyên nhân lỗi xuất phát từ cả hai bên chứ không phải chỉ xuất phát từ Công ty C.

Ngay sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính ngày 07/9/2023, Công ty C đã nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật: nộp phạt đầy đủ số tiền bị phạt vi phạm hành chính, tạm ngưng thực hiện dự án để tìm cách tháo gỡ vướng mắc pháp lý, giải quyết các nghĩa vụ tài chính của các đối tác khi có yêu cầu xử lý như đơn đề nghị rút vốn…Bên cạnh đó, Công ty đã liên hệ các đối tác để báo cáo về vấn đề hiện trạng dự án và cùng nhau tháo gỡ vướng mắc nhưng ông B không có đơn yêu cầu đề nghị rút vốn hay thiện chí làm việc với Công ty C để giải quyết các vấn đề trên mà đơn phương khởi kiện. Công ty C khẳng định không trốn tránh, thiếu thiện chí giải quyết các vấn đề liên quan đến Dự án N. Vậy nên yêu cầu thanh toán lãi của phía nguyên đơn là không có căn cứ.

6

Từ những căn cứ trên, Công ty C đề nghị Tòa án: Tuyên Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0936/HĐHTĐT/NA và hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty Cổ phần C là hợp đồng vô hiệu.

Công ty C hoàn trả lại cho ông B số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và trả thành 06 đợt trong vòng 06 tháng, mỗi tháng thanh toán số tiền 100.000.000 đồng, tháng cuối cùng thanh toán số tiền 200.000.000 đồng. Bác yêu cầu trả lãi của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH C1 do ông Huỳnh Kim T đại diện pháp luật có văn bản số 134 ngày 16/5/2025 trình bày như sau:

Dự án Khu nhà ở N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận cho Công ty C1 làm chủ đầu tư theo Văn bản số 3847/UBND-KTN ngày 17/8/2018;

Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 10/10/2018;

Sau đó, Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh B đang lấy ý kiến của của các sở ban nghành tỉnh theo Văn bản số 1381/SKHĐT-KTĐN ngày 29/5/2023 và Công ty chúng tôi đang tích cực làm việc với các cơ quan ban nghành tỉnh Bình Dương để dự án tiếp tục được triển khai.

Ngày 05/01/2019, Công ty C1 có ký ủy quyền cho Công ty C theo Giấy ủy quyền số 47/2019/HĐUQ để triển khai, thực hiện dự án Khu nhà ở N với các nội dung sau:

+ Tổ chức, xây dựng chiến lược triển khai thực hiện dự án;

+ Đại diện chủ đầu tư đàm phán, thương lượng, giao kết với các đối tác, nhà đầu tư nhằm triển khai, khai thác và kinh doanh tại dự án;

+ Tìm kiếm, tư vấn và giao dịch với khách hàng nhằm hướng đến việc chuyển nhượng các sản phẩm thuộc dự án theo quy định pháp luật.

Công ty C1 không ký kết bất kỳ giao dịch nào với ông Lê Văn B trong Dự án Khu nhà ở N. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên hủy Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0936/HĐHTĐT/NA và số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty Cổ phần C.

Buộc Công ty Cổ phần C thanh toán cho ông B số tiền đặt cọc đã nhận của hai hợp đồng là 700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/9/2023 đến ngày tòa án xét xử sơ thẩm ngày 19/8/2025 (23 tháng 11 ngày) với mức lãi suất 10%/năm là 135.760.333 đồng. Tổng số tiền ông B yêu cầu Công ty C thanh toán là 835.760.333 đồng, trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật, tiền lãi tiếp tục tính cho đến khi trả hết nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0936/HĐHTĐT/NA và hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty Cổ phần C là hợp đồng vô hiệu và bị đơn đồng ý trả cho ông B số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, đề nghị được trả trong vòng 06 tháng, chia làm 06 đợt, mỗi tháng thanh toán số tiền 100.000.000 đồng, tháng cuối cùng thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và không đồng ý trả tiền lãi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân là Khu vực 2, quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc hủy Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0936/HĐHTĐT/NA và Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty Cổ phần C.

2. Tuyên bố Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0936/HĐHTĐT/NA và Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty Cổ phần C vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc buộc Công ty Cổ phần C phải trả cho ông B tổng số tiền 835.760.333 (tám trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng, trong đó tiền gốc là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng, tiền lãi là 135.760.333 (một trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Việc thanh toán thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/8/2025, Công ty C kháng cáo đồng ý trả cho ông B số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi.

9

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Phan Thị Cẩm L đại diện cho Công ty C đồng ý trả cho ông B số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty C phải trả cho ông B tổng số tiền 835.760.333 đồng, trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng, tiền lãi là 135.760.333 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Lê Văn B có vợ là bà Tạ Thị Thu N có đơn trình bày toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng là tiền riêng của ông B, bà N không có ý kiến trong vụ án này, vì vậy không cần phải đưa bà Tạ Thị Thu N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Đại diện ông B và đại diện Công ty C1 có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B yêu cầu Công ty C hoàn lại số tiền 700.000.000 đồng:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0936/HĐHTĐT/NA và số 0937 cùng ngày 10/7/2019 giữa ông B và Công ty C:

Ngày 17/8/2018 Công ty C1 được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận làm chủ đầu tư Khu nhà ở N theo Văn bản số 3847/UBND-KTN, địa điểm tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05/01/2019 Công ty C1 có Văn bản ủy quyền số 47/2019/HĐUQ cho Công ty C được quyền quyết định các vấn đề về tổ chức và triển khai kế hoạch kinh doanh, khai thác và ký kết các thỏa thuận, hợp đồng, giao dịch liên quan nhằm mục đích phục vụ cho dự án.

Ngày 10/7/2019 Công ty C ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0936/HĐHTĐT/NA và số 0937 với ông B để giữ chỗ mua mã nền số 41, 28, Lô C06 đối với dự án "Khu nhà ở N", tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng. Tổng giá trị góp vốn là 1.750.000.000 đồng; 02 bên thỏa thuận tiến độ góp vốn thành 04 đợt theo tiến độ thực hiện công việc của Công ty C. Theo đó, ông B đã chuyển tiền cho Công ty C theo Phiếu thu số 089/7 và 090/7 ngày 09/7/2019 do Công ty C phát hành. Từ năm 2019 đến nay, Công ty C và ông B không tiếp tục thực hiện hợp đồng nói trên.

Ngày 07/9/2023 Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2286/QĐ - XPHC đối với Công ty C: *"Đã thực hiện hành vi huy động vốn không đúng quy định tại Dự án khu nhà ở N theo quy định vi phạm tại điểm đ khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ- CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (Công ty TNHH C1 có lập ủy quyền số 47/2019/HĐUQ cho Công ty Cổ phần C, Công ty Cổ phần C đã lập các hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư khu nhà ở N với khách hàng)"*. Biện pháp khắc

phục hậu quả là: *Buộc Công ty Cổ phần C phải hoàn trả vốn huy động không đúng cho khách hàng.*

Căn cứ khoản 5 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014 *"Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở không được ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án"*. Việc bị đơn ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn là vi phạm điều cấm của luật.

Như vậy, tại thời điểm Công ty C và ông B ký kết hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư thì Công ty C không được quyền huy động vốn. Giao dịch giữa Công ty C và ông B đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch do chủ thể không có năng lực pháp luật xác lập. Do đó, giao dịch vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 123, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao dịch.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0936/HĐHTĐT/NA và số 0937 ngày 10/7/2019 giữa ông B và Công ty C là có căn cứ.

Căn cứ theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì khi "*1. 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; 2. 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... 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*".

Theo Phiếu thu số 089/7 và 090/7 ngày 12/7/2019 do Công ty C phát hành, chứng minh ông B đã chuyển cho Công ty C số tiền 700.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông B số tiền 700.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Việc xác định lỗi làm cho giao dịch vô hiệu như sau:

Khi thực hiện giao dịch với khách hàng thì Công ty C giữ vai trò chủ động và là bên mạnh thế trong giao dịch, do đó khi tiến hành huy động vốn thì Công ty C phải có trách nhiệm và phải biết mình có đủ điều kiện để thực hiện việc giữ chỗ và huy động vốn với khách hàng hay không. Ông B là khách hàng là bên thế yếu khi tham gia giao dịch này thì ông B không thể biết được Công ty C có quyền ký hợp đồng giữ chỗ với ông hay không, do hồ sơ pháp lý của dự án thì ông B không thể tiếp cận được. Do tin tưởng vào Công ty C và mục đích muốn mua sản phẩm do Công ty C phân phối nên ông B mới tiến hành tham gia giao kết hợp đồng với Công ty C. Công ty C không tìm hiểu pháp lý dự án, chỉ căn cứ vào văn bản ủy quyền của Công ty C1 mà Công ty C đã giao kết các hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư không đúng pháp luật với ông B thì Công ty C hoàn toàn có lỗi trong việc làm cho giao dịch vô hiệu. Hơn nữa, khi Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2286/QĐ - XPHC ngày 07/9/2023 đối với Công ty C đến nay Công ty C vẫn chiếm giữ số tiền đã huy động của ông B là Công ty đã vi phạm về chậm thực hiện nghĩa vụ đối với ông B nên Công ty C phải chịu tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, ông B yêu cầu Công ty C có trách nhiệm bồi thường, cũng như trả khoản tiền lãi phát sinh từ sau ngày 07/9/2023 (ngày phát sinh nghĩa vụ trả tiền) đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử (ngày 19/8/2023) là 23 tháng 11 ngày theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền 700.000.000 đồng mà Công ty C đã nhận là 135.760.333 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty C trả cho ông B số tiền lãi là 135.760.333 đồng là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 29 của 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.

Công ty Cổ phần C phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 408 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần C, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc hủy Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0936/HĐHTĐT/NA và Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty Cổ phần C.

2. Tuyên bố Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0936/HĐHTĐT/NA và Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư Khu nhà ở N số 0937/HĐHTĐT/NA cùng ngày 10/7/2019 giữa ông Lê Văn B và Công ty Cổ phần C vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc buộc Công ty Cổ phần C phải trả cho ông B tổng số tiền 835.760.333 (tám trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng, trong đó tiền gốc là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng, tiền lãi là 135.760.333 (một trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Việc thanh toán thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Ông Lê Văn B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.422.500 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0067533 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành

án Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh). H1 lại cho ông Lê Văn B số tiền 25.822.500 đồng.

Công ty Cổ phần C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 37.072.810 đồng.

Công ty Cổ phần C phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0017742 ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5. 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.Hồ Chí Minh
- VKSND TP. Hồ Chí Minh
- Tòa án nhân dân Khu vực 2
- Thi hành án dân sự TP . HCM
- Đương sự
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Uông Văn Tuấn

-

16