

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày: 28 - 5 - 2025
“V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thu Hà

Ông Bùi Đức Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025 về việc: “tranh chấp hợp đồng góp vốn”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2025/QĐXXST-DS ngày 18/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2025/QĐST-DS ngày 09/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn H, sinh năm: 1962; nơi cư trú: tổ 39, khu 4, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh bất động sản Q; địa chỉ: Ô A1, Lô A2, khu đô thị Cột 5-Cột 8, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng L- Chức vụ: Giám đốc; vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Đỗ Văn H trình bày:

Ngày 21/5/2007, ông và Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh bất động sản Q (gọi tắt là Công ty bất động sản Q) ký Hợp đồng huy động vốn đầu tư số 05/2007-HĐDA, theo đó thoả thuận ông góp một phần vốn cho Công ty bất động sản Q để thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối phường Hồng Hải với các phường Hà Lâm, Hà Trung – thành phố Hạ Long và đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu

đô thị hai bên đường (giai đoạn I)”. Số tiền ông góp là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Về quyền lợi ông sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng ô đất số 03 lô 7A3-a thuộc dự án đầu tư xây dựng trên. Ông đã nộp cho Công ty bất động sản Q tổng số tiền 189.000.000 đồng vào ngày 21/5/2007 và ngày 01/6/2007. Số tiền còn lại 111.000.000 đồng, ông sẽ nộp khi Công ty thực hiện xong giải phóng mặt bằng tại vị trí ô đất. Tuy nhiên, sau đó Công ty không thông báo cho ông nộp tiếp số tiền còn lại, ông nhiều lần liên hệ làm việc với Công ty nhưng không được. Đến nay, ông không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất trên, nên ông khởi kiện buộc Công ty bất động sản Q trả lại số tiền vốn đã góp là 189.000.000đ (một trăm tám mươi chín triệu đồng) và tiền lãi của số tiền trên từ ngày 01/6/2007 đến ngày khởi kiện là 17 năm 01 tháng, mức lãi suất 9%/năm là 290.000.000đ (hai trăm chín mươi triệu đồng).

Ngày 15/4/2025, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, ông H thay đổi yêu cầu về trả lãi, cụ thể: yêu cầu Công ty bất động sản Q trả tiền lãi trong thời gian 17 năm 10 tháng (từ ngày 01/6/2007 đến ngày 15/4/2025) của số tiền 189.000.000đ theo mức lãi suất là 5%/năm với số tiền làm tròn là 168.000.000đ (một trăm sáu mươi tám triệu đồng).

* Quá trình tố tụng, bị đơn Công ty bất động sản Q không đến Toà án làm việc nên không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công văn số 62/TC-QLDN ngày 07/3/2025 của Phòng quản lý doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu và các lần thay đổi đến thời điểm hiện tại của Công ty bất động sản Q. Theo đó tình trạng pháp lý hiện nay của Công ty bất động sản Q là đang hoạt động và có địa chỉ tại Ô A1, Lô A2, khu đô thị Cột 5 – Cột 8, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Biên bản xác minh ngày 14/3/2025, ông Bùi Văn D (tổ trưởng tổ 5, khu 8, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh) cung cấp thông tin: địa chỉ Ô A1, Lô A2, khu đô thị Cột 5 – Cột 8, phường Hồng H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh là số nhà 187, tổ 5, khu 8, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Chủ sở hữu nhà là ông Hoàng Xuân A, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1979. Công ty bất động sản Q có trụ sở tại địa chỉ trên hay không tổ dân không nắm được, vì Công ty và chủ sở hữu nhà không cung cấp thông tin cho tổ dân.

Biên bản xác minh ngày 14/3/2025, bà Nguyễn Thị Đ cung cấp thông tin: địa chỉ Ô A1, Lô A2, khu đô thị Cột 5 – Cột 8, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh là nhà của vợ chồng bà (nay là số nhà 187, tổ 5, khu 8, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh). Tháng 8/2021, bà cho Công ty bất động sản Q thuê tầng 03 ngôi nhà làm trụ sở hoạt động, thời hạn thuê đến tháng 8/2024. Tuy nhiên, từ tháng 3/2024, công ty không trả tiền thuê nhà, nên bà đã chấm dứt việc cho thuê với công ty. Hiện nay, một số tài sản của công ty vẫn chưa chuyển đi, công ty cũng không có người đến làm việc, còn việc công ty chuyển trụ sở đi đâu hay có đăng ký trụ sở mới hay không bà không nắm được.

Công văn số 1632/UBND-KTHT&ĐT ngày 26/3/2025 của UBND thành phố Hạ Long có nội dung: Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh bất động sản Q là chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nội phường Hồng Hải với các phường Hà

Lâm, Hà Trung – thành phố Hạ Long và đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu đô thị hai bên đường (giai đoạn I). Tuy nhiên, do dự án chậm tiến độ nhiều năm và Công ty chưa hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nên UBND tỉnh Quảng Ninh đã ban hành Quyết định số 2743/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 hủy bỏ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/1.000 khu đô thị hai bên tuyến đường nối phường Hồng Hải với các phường Hà Lâm, Hà Trung – thành phố Hạ Long; Văn bản số 9804/UBND-XD4 ngày 29/12/2017 chấm dứt hiệu lực của Dự án; Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 16/4/2018 chấm dứt việc thực hiện Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 21/4/2014. Như vậy, Công ty bất động sản Q không còn là chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối phường Hồng Hải với các phường Hà Lâm, Hà Trung – thành phố Hạ Long và đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu đô thị hai bên đường.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty bất động sản Q trả 189.000.000 đồng tiền vốn góp và 168.000.000 đồng tiền lãi. Ông H không yêu cầu Công ty bất động sản Q trả tiền lãi từ ngày 16/4/2025 đến ngày xét xử. Bị đơn Công ty bất động sản Q vắng mặt không có lý do nên không có quan điểm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

* Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 198, Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án; nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự;

* Về nội dung: căn cứ Điều 412, Điều 413, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn H, buộc Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh bất động sản Q trả cho ông H tổng số tiền 357.000.000 đồng, trong đó tiền vốn góp là 189.000.000 đồng và tiền lãi là 168.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Đỗ Văn H khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty bất động sản Q trả tiền góp vốn theo Hợp đồng huy động vốn đầu tư ký giữa hai bên và tiền lãi của số tiền vốn đã góp. Công ty bất động sản Q có trụ sở tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng góp vốn” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

- Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tại đơn khởi kiện ông Đỗ Văn H yêu cầu Công ty bất động sản Q trả tiền lãi theo mức lãi suất là 9%/năm. Ngày 15/4/2025, ông H thay đổi yêu cầu buộc Công ty bất động sản Q trả tiền lãi theo mức lãi suất là 5%/năm. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận.

- Về sự vắng mặt của đương sự: bị đơn Công ty bất động sản Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt Công ty bất động sản Q.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 21/5/2007, ông Đỗ Văn H và Công ty bất động sản Q ký Hợp đồng huy động vốn đầu tư số 05/2007-HDDA, thỏa thuận ông H góp một phần vốn cho Công ty bất động sản Q để thực hiện “*Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối phường Hồng Hải với các phường Hà Lâm, Hà Trung – thành phố Hạ Long và đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu đô thị hai bên đường (giai đoạn I)*”. Số tiền ông H thỏa thuận góp là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Thời hạn sử dụng vốn góp là 03 năm kể từ ngày công ty nhận tiền vốn lần đầu. Khi góp vốn, ông H được ưu tiên nhận chuyển nhượng ô đất số 03 lô 7A3-a thuộc dự án đầu tư xây dựng trên. Thực hiện hợp đồng, ông H đã nộp cho Công ty bất động sản Q tổng số tiền 189.000.000 đồng vào ngày 21/5/2007 và ngày 01/6/2007, số tiền còn lại 111.000.000 đồng, ông H sẽ nộp khi Công ty giải phóng xong mặt bằng tại vị trí ô đất. Tuy nhiên, sau đó Công ty không thông báo cho ông H nộp tiếp số tiền này. Tại Công văn số 1632/UBND-KTHT&ĐT ngày 26/3/2025 của UBND thành phố Hạ Long có nội dung: “...do dự án chậm tiến độ nhiều năm và Công ty bất động sản Q chưa hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nên UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2743/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 hủy bỏ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/1.000 khu đô thị hai bên tuyến đường nối phường Hồng Hải với các phường Hà Lâm, Hà Trung – thành phố Hạ Long và ban hành Văn bản số 9804/UBND-XD4 ngày 29/12/2017 chấm dứt hiệu lực của Dự án; Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 16/4/2018 chấm dứt việc thực hiện Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 21/4/2014. Công ty bất động sản Q không còn là chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối phường Hồng Hải với các phường Hà Lâm, Hà Trung – thành phố Hạ Long và đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu đô thị hai bên đường”. Như vậy, Công ty bất động sản Q không thực hiện được dự án như đã cam kết nên công ty phải thanh toán số tiền đã huy động cộng thêm phần lãi cho ông H theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng huy động vốn đầu tư. Tuy nhiên, thỏa thuận về lãi chỉ ghi “*nếu trên 12 tháng bên B được cộng thêm lãi suất theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn của Ngân hàng ngoại thương*” mà không thỏa thuận rõ là theo kỳ hạn nào. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự lãi suất được tính bằng 50% mức lãi suất giới hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, cụ thể là 10%/năm. Nhưng ông H chỉ yêu cầu Công ty bất động sản Q trả theo mức lãi suất là 5%/năm. Đây là sự tự nguyện của đương sự, nên chấp nhận. Từ phân tích trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc Công ty bất động sản Q trả cho ông H tổng số tiền là 357.000.000 đồng, trong đó tiền vốn góp là 189.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/6/2007 đến

ngày 15/4/2025 là 189.000.000đ x 5%/năm x 17 năm 10 tháng làm tròn là 168.000.000đ (một trăm sáu mươi tám triệu đồng).

[3] **Về án phí:** yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H được chấp nhận, nên bị đơn Công ty bất động sản Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.850.000 đồng.

[4] **Về quyền kháng cáo:** các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 388, Điều 401, Điều 402 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 274, khoản 1 Điều 275, Điều 280, Điều 468, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn H:

Buộc Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh bất động sản Q trả cho ông Đỗ Văn H tổng số tiền 357.000.000đ (ba trăm lăm mươi bảy triệu đồng), trong đó tiền góp vốn là 189.000.000đ (một trăm tám mươi chín triệu đồng) và tiền lãi là 168.000.000đ (một trăm sáu mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh bất động sản Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.850.000đ (mười bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Trả lại cho ông Đỗ Văn H 11.580.000đ (mười một triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001688 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hạ Long;
- Chi cục THADS thành phố Hạ Long;
- TAND, VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Lê Thị Thu Hiền

