

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2023/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 Ngô Thị Bích Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – 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 481/2022/ TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 01 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 hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1983; địa chỉ: số C, đường D, tổ D, khu phố G, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường C tổ B, phường P, thành phố T, 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 Đ (Công ty) do anh Nguyễn Hữu H đại diện hợp pháp trình bày:

- Công ty Cổ phần Đ là chủ đầu tư khu nhà ở S 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 B 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 D, xã T, thị xã T (nay là phường T, thành phố T), 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 T nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Ngày 31/8/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh B 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 X 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 B có Văn bản số 1643/UBND-KTN về việc chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở thương mại Tương Bình H và Văn bản số 3845/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 Tương Bình H thành khu nhà ở S và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2021.

- Ngày 08/3/2018, giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Văn Q ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0009/HĐGC&HTĐT/AC, cụ thể:

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 T H” (nay là khu nhà ở S) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với nội dung như sau:

Sau khi ông Nguyễn Văn Q đặt số tiền 210.000.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án “Khu nhà ở thương mại Tương Bình H” tại phường T, thành phố T, 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 A, mã nền: 35, đường N, có diện tích là 100m².

Số tiền góp vốn tổng cộng là 700.000.000 đồng và được góp cụ thể như sau:

+ 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 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 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 H1 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 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 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: 210.000.000 đồng.

- Tuy nhiên, ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh B 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 S 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 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 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 B. Nay, Công ty Cổ phần Đ khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương với yêu cầu cụ thể như sau:

+ Tuyên bố “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” số 0009/HĐGC&HTĐT/AC ngày 05/02/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu;

+ Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền đã nhận là 210.000.000 đồng đã nhận từ ông Nguyễn Văn Q và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 146.265.000 đồng. Tổng số tiền Công ty chúng tôi chấp nhận hoàn trả cho ông Q là 356.265.000 (ba trăm năm mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Ngày 09/8/2022, Công ty P có văn bản trình bày ý kiến xác định giữa Công ty P không xác lập bất kỳ giao dịch mua bán bất động sản nào và đề nghị ông Q cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên.

- Tại bản tự khai ngày 05 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 Đ.

Ông Q cho rằng: Trước khi ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đ vào ngày 05/02/2018 thì vào khoảng thời gian trước đó nhưng ông Q không nhớ thời gian cụ thể thì ông Q đã tiến hành mua lại từ công ty M bất động sản với giá 14.800.000 đồng/m² và ông Q đã thanh toán cho bên bán (ông Q không biết họ tên, người bán) số tiền 1.480.000.000 đồng/100m². Số tiền 1.000.000.000 đồng ông Q đã thanh toán cho công ty M (ông Q không nhớ rõ tên công ty), còn giữ lại số tiền 480.000.000 đồng khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán. Ông Q chỉ nhớ ông Q ký kết hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư tại trụ sở công ty Đ tại đường R. Ông Q xác định các giấy tờ ký kết mua bán với công ty M hiện đã không còn lưu giữ và yêu cầu Công ty Đ cung cấp các hồ sơ đã ký với ông Q, phiếu thu số tiền 1.000.000.000 đồng (đã bao gồm 210.000.000 đồng giữ chỗ).

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Q không đồng ý. Ông Q yêu cầu Công ty Cổ phần Đ phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện giao đất đúng theo hợp đồng đã thỏa thuận với ông Q là lô A11, mã nền 35, đường N, diện tích 100m². Trường hợp Công ty Cổ phần Đ không giao đất thì công ty phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Q số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng kể từ ngày ông Q thanh toán cho đến nay. Hiện nay ông Q đang tiến hành các thủ tục đề nghị Công an tỉnh B xử lý hành vi lừa đảo của Công ty Cổ phần Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q về việc: “Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư”.

Tuyên bố “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” số 0009/HĐGC&HTĐT/AC ngày 05/02/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu.

Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả cho lại cho ông Nguyễn Văn Q số tiền đã nhận và tiền phạt, tổng cộng là: 378.945.000 (ba trăm bảy mươi tám triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2022 bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư là không đúng bản chất vụ án, vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu nhưng không tiến hành định giá đất để xem xét việc bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành điều tra để làm rõ hiện nay dự án thực hiện đến giai đoạn nào. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng đã đưa cho Công ty P số tiền nhận chuyển nhượng 930.000.000 đồng nhưng theo biên bản giao nhận tiền thì chỉ có giao nhận số tiền 210.000.000 đồng, do đó cần đưa Công ty ga xe lửa Dĩ A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thu thập chứng cứ, nhận xét đánh giá không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, bỏ sót người tham gia tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Ngày 05/02/2018, giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Văn Q ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0009/HĐGC&HTĐT/AC, với nội dung như sau: Sau khi ông Nguyễn Văn Q đặt cọc số tiền 210.000.000 đồng (tương đương với 30% giá trị của hợp đồng) để giữ chỗ nền đất thuộc dự án khu nhà ở thương mại T (nay là khu nhà ở S), tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư thì Công ty Cổ phần Đ 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 hoàn thành thì ông Nguyễn Văn Q sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc lô A, mã nền: 41, đường D, có diện tích là 100m². Tổng số tiền góp vốn là 700.000.000 (bảy trăm triệu 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.

[2] 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 556/UBND-SX ngày 07/3/2008 về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Đ đô thị tại xã T Hiệp với diện tích khoảng 40ha. Dự án đã được UBND thành phố T 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 S 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”.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty Cổ phần Đ đủ điều kiện để thực hiện kinh doanh bất động sản nhưng vẫn huy động vốn, còn ông Q không tìm hiểu dự án và các quy định của pháp luật để ký kết hợp đồng do đó hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai nên giải quyết hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phía Công ty Cổ phần Đ, 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 nên Tòa án cấp sơ thẩm không định giá để giải quyết bồi thường hại.

Xét thấy: theo Công văn số 1063/QĐ-UBND ngày 15/4/2020 về việc Công ty Cổ phần Đ sử dụng đất để thực hiện dự án khu nhà ở S tại phường T và phường C theo đó có bản thống kê diện tích, bản đồ quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng. Như vậy trong trường hợp này cần phải điều tra thu thập chứng cứ để xem dự án này đã thực hiện đến giai đoạn nào và cần phải thẩm định giá đất để có căn cứ bồi thường thiệt hại. Mặc khác tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn khai rằng khi bị đơn ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng đất thì bị đơn có giao cho Công ty P trực thuộc Công ty Cổ phần Đ số tiền 930.000.000 đồng tuy nhiên theo biên bản giao nhận tiền giữa bị đơn với nguyên đơn thì giữa nguyên đơn và bị đơn giao nhận số tiền 210.000.000 đồng do đó cần phải đưa Công ty ga xe lửa D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định thực tế hai bên giao nhận số tiền bao nhiêu. Do Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà Tòa án phúc thẩm không thể thực hiện được nên cần phải hủy án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của 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.

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Văn Q.**
2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Nguyễn Văn Q** không phải chịu, hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn Q** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000246 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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 T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp