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: **128**/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: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung

2. Ông Nguyễn Minh Trí

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Văn Quyết - 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 Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 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 284/2022/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 135/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 120/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A; địa chỉ: Khu đô thị Sala, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lâm Tố U, sinh năm 1974; địa chỉ khu đô thị Sala, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A (theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022), có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Lưu Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 12, Khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. ***Theo đơn khởi kiện ngày 24 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 Lâm Tố U đại diện hợp pháp trình bày:***

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A (gọi tắt là Công ty A) 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 4, xã T, thị xã T 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 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 16/11/2018, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và bà Lưu Thị H ký kết với nhau Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 1053/HĐGC&HTĐT/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 T" (nay là Khu nhà ở Suối giữa) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với nội dung như sau:

Sau khi bà Lưu Thị H đặt số tiền **126.000.000đ** để giữ chỗ nền đất thuộc dự án "Khu nhà ở thương mại T" tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho bà Lưu 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 Lưu Thị H sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A27, Mã nền: 49, Đường N11, có diện tích là 60m^2.

Số tiền góp vốn tổng cộng là **420.000.000đ** 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 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 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 bà Lưu Thị H đã nộp cho Công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 1 là: **126.000.000đ**.

Tuy nhiên, ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3174/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 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 cho (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 pháp vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. 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:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 1053/HĐGC&HTĐT/AC ngày 16/11/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A với bà Lưu Thị H vô hiệu.

- Đồng ý trả lại cho bà H tổng số tiền 208.656.000đ, trong đó 126.000.000đ mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A đã nhận của bà H và tiền phạt 0,05%/ngày tạm tính đến ngày 20/6/2022 là 82.656.000đ.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Hương trình bày: Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A. Bà H thừa nhận là đã ký kết Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với Công ty A để mua 01 nền đất tại Khu nhà ở thương mại T" (nay là Khu nhà ở Suối giữa) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

+ Ngày 16/11/2018, giữa bà H với Cổ phần Đầu tư Thương mại Á Châu đã ký kết Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 1053/HĐGC&HTĐT/AC đối với Lô A27, Mã nền: 49, Đường N11, có diện tích là 60m^2 với số tiền là 420.000.000đ, số tiền này sẽ được thanh toán theo tiến độ từng đợt và bà đã thanh toán cho Công ty đợt 1 là 30% giá trị của hợp đồng, tương đương với số tiền 126.000.000đ, số tiền này Công ty A đã có phiếu thu ký với bà. Ngoài số tiền 126.000.000đ bà phải trả số tiền chênh lệch khi mua thông qua môi giới là bà D với số tiền 216.000.000đ, tổng cộng số tiền bà đã thanh toán cho Công ty A và môi giới bà D là 342.000.000đ.

Việc bà ký hợp đồng đặt cọc giữa bà với bà D thì hai bên có ký giấy tay với nhau, chính bà cũng giao cho bà D tổng số tiền 342.000.000đ nhưng đến khi ký hợp đồng giữ chỗ với Công ty A thì phía Công ty A thu lại hết và viết cho bà phiếu thu là đã thu của bà với số tiền 126.000.000đ, khi đó bà có hỏi nhưng Công ty cho rằng đó là tiền chênh lệch với người môi giới, còn thực tế công ty thu bao nhiêu thì viết phiếu thu bấy nhiêu, khi đó bà bức xúc nhưng phải chấp nhận vì nếu như không ký hợp đồng với Công ty thì bà phải mất số tiền cọc 40.000.000đ, hơn nữa thấy nhiều người cũng mua giống bà và số tiền đó cũng phù hợp với giá thị trường tại thời điểm đó nên bà chấp nhận mua.

Kể từ khi bà ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với Công ty A cho đến nay, bà luôn mong muốn công ty tiếp tục thực hiện triển khai dự án để bàn giao đất cho bà, bà sẵn sàng thanh toán số tiền theo tiến độ trong hợp đồng. Đại diện công ty cho rằng do đã vi phạm trong vấn đề huy động vốn dẫn đến bị xử phạt vi phạm hành chính thì đó là do Công ty A thực hiện sai, còn bà không có lỗi gì trong việc thực hiện hợp đồng.

Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H không đồng ý, nếu Công ty cho rằng Công ty không thể triển khai dự án thì đề nghị cung cấp văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố T hoặc UBND tỉnh Bình Dương về việc thu hồi toàn bộ dự án. Khi mà có văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền là thu hồi dự án để phục vụ cho mục đích công cộng như trường học… nhưng không phục vụ cho nhà ở hoặc kinh doanh hoặc vì sự kiện bất khả kháng không thể thực hiện được dự án thì bà H chấp nhận hủy hợp đồng và yêu cầu Công ty A hoàn trả cho bà số tiền 126.000.000đ mà bà H đã bỏ ra mua cũng như tiền lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kể từ khi hai bên ký hợp đồng cho đến nay. Trường hợp không có văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền là thu hồi toàn bộ dự án nhưng Công ty A không tiếp tục thực hiện hợp đồng để bàn giao đất thì bà H đồng ý hủy hợp đồng nhưng yêu cầu Công ty bồi thường cho bà H số tiền gấp 3 lần mà ông đã bỏ ra, cụ thể là bồi thường cho bà khoảng gần 1.500.000.000đ. Trường hợp, nguyên đơn không đồng ý với số tiền này thì bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận.

Đối với Thông báo về việc yêu cầu cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ số 295/TB-TA ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thì bà H không cung cấp được bằng chứng mối liên hệ giữa người môi giới bà Dvới Công ty A vì giấy đặt cọc phía Công ty Á Châu đã thu lại hết nên bà không biết thông tin về bà D.

[3]. Tại phiên tòa:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và quan điểm 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 24 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 1053/HĐGC&HTĐT/AC ngày 16/11/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A với bà Lưu Thị H vô hiệu; Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền cho bà H tổng số tiền 208.656.000đ, trong đó 126.000.000đ mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A đã nhận của bà H và tiền phạt 0,05%/ngày tạm tính đến ngày 20/6/2022 là 82.656.000đ 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 quyền sử dụng đất tại thành phố Thủ Dầu Một, 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.

[1.3]. *Về sự tham gia phiên tòa của đương sự*: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà H xác định trước khi ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A trước đó bà H đã ký hợp đồng đặt cọc với người môi giới là bà D với nền đất trên với giá 11.200.000đ/m^2, số tiền mà bà H đã giao cho bà D là 342.000.000đ, sau khi trừ đi số tiền theo phiếu thu 126.000.000đ, thì số tiền chênh lệch bà D đã nhận của bà H là 216.000.000đ. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được địa chỉ cụ thể của bà D và cũng không cung cấp được mối liên hệ giữa bà D và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A nên Tòa án không thể đưa bà D vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Ngày 16/11/2018, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và bà Lưu Thị H ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 1053/HĐGC&HTĐT/AC, với nội dung chính như sau: Sau khi bà Lưu Thị H đặt số tiền **126.000.000đ** (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 Suối Giữa), tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A 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 ông bà H sẽ nhận được 01 nền nhà Lô A27, Mã nền: 49, Đường N11, có diện tích là 60m^2. Tổng số tiền góp vốn là **420.000.000đ**. 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.

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*".

Việc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và bà Lưu Thị H ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư 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 T (nay là Khu nhà ở Suối Giữa).

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 Bình Dương 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 Đầu tư Thương mại A 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 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 bà H 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 Bình Dương 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 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 nên ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3174/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 285.000.000đ 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*". Trong khi đó, 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 trái với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích như trên, đủ cơ sở xác định "Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư" 1053/HĐGC&HTĐT/AC ngày 16/11/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và bà Lưu Thị H là vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 của

Bộ luật Dân sự nên yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A được 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 phiếu thu ngày 16/11/2018 thể hiện Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A đã nhận của bà H tổng số tiền 126.000.000đ cho hợp đồng nêu trên nên Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà H tổng số tiền 126.000.000đ.

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 bà H để huy động vốn, còn bà H 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 bà H đều không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, bà H chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. 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 82.656.000đ nên cần ghi nhận.

[4] Tổng cộng, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền đã nhận và tiền phạt là:

126.000.000đ (đã nhận) + 82.656.000đ (tiền phạt) = 208.656.000đ.

[5] Tại phiên tòa, bà H cho rằng không có giấy tờ gì để chứng mình việc bà H đã giao số tiền chênh lệch cho người môi giới là bà D nên bà yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A trích xuất Camera tại thời điểm bà H ký hợp đồng và giao toàn bộ số tiền 342.000.000đ, để chứng minh việc ngoài số tiền bà H đã đưa cho Công ty A 126.000.000đ, thì còn đưa thêm tiền chênh lệch cho bà D 216.000.000đ (bao gồm cả tiền đặt cọc 40.000.000đ trước đó).

Tuy nhiên, bà H cũng xác định rằng khi bà giao đủ số tiền 342.000.000đ, phía công ty viết phiếu thu số tiền 126.000.000đ, bà đã có ý kiến nhưng phía đại diện công ty cũng như bà D đã giải thích về việc mua qua môi giới phải chịu tiền chênh lệch, nếu không mua phải mất cọc, hơn nữa thấy nhiều người cũng mua giống bà và số tiền đó cũng phù hợp với giá thị trường tại thời điểm đó nên bà chấp nhận mua và đã ký hợp đồng hợp tác với công ty, cho đến nay bà vẫn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Phía đại diện nguyên đơn xác định chỉ nhận số tiền 126.000.000đ từ bà H theo như phiếu thu ngày 16/11/2018, hoàn toàn không nhận thêm số tiền nào, việc bà H giao tiền cho bà D thì không liên quan gì đến công ty, bà D cũng không phải là nhân viên của công ty.

Do đó, đối với số tiền 216.000.000đ mà bà H đã thanh toán cho bà D thì bà H có quyền khởi kiện thành vụ án khác để yêu cầu bà D trả lại theo quy định của pháp luật.

[6] 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.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A phải chịu trên số tiền trả cho bà H là 208.656.000đ, với số tiền án phí cụ thể là 10.432.800đ. Bà H phải chịu 300.000đ 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;

- Căn cứ Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở;

- Căn cứ 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 bà Lưu 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 1053/HĐGC&HTĐT/AC ngày 16/11/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và bà Lưu Thị H là vô hiệu.

1.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm trả cho lại cho bà Lưu Thị H số tiền đã nhận 126.000.000đ (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng) và số tiền phạt 82.656.000đ (Tám mươi hai triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn đồng), tổng cộng 208.656.000đ (Hai trăm lẻ tám triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A phải chịu 10.432.800đ (Mười triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn tám trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.516.000đ (Năm triệu năm trăm mười sáu nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021- 0001554 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 thêm 4.917.000đ (Bốn triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng).

2.2. Bà Lưu Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

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

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./.

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

Hồ Thị Hằng