

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
T PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số:130/2022/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 T PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Ngọc Điệp

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 27 và ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân T phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 4 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 147/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2022/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC.

Địa chỉ: Số X đường B, khu đô thị Sala, phường A, T phố Thủ Đức, T phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số X đường 41, tổ 48C, khu phố 7, phường H, T phố Thủ Đức, T phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2022) có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Công T, sinh năm: 1954

Địa chỉ: Số X Lê Hồng Phong, khu 5, Phường P, T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 4 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC (Công ty) do anh Nguyễn Hữu H đại diện hợp pháp trình bày:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC là chủ đầu tư Khu nhà ở Suối Giữa thuộc phường Tương Bình Hiệp và phường Chánh Mỹ, T phố Thủ Dầu Một, 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 Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một (nay là phường Tương Bình Hiệp, T phố Thủ Dầu Một), 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 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 Tương Bình Hiệp và xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một (nay là phường Tương Bình Hiệp và phường Chánh Mỹ, T phố Thủ Dầu Một), 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 Tương Bình Hiệp 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 Tương Bình Hiệp T Khu nhà ở Suối giữa và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2021.

- Ngày 05/02/2018, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Công T ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0001/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 Tương Bình Hiệp” (nay là Khu nhà ở Suối Giữa) tại phường Tương Bình Hiệp, T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với nội dung như sau:

Sau khi ông Trần Công T đặt số tiền 435.330.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án “Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp” tại phường Tương Bình Hiệp, T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Trần Công T 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 T thì ông Trần Công T sẽ nhận được 02 nền nhà thuộc Lô A1, Mã nền: 21, Đường quy hoạch: N1, Số nền: 1, Diện tích nền: 100,1m²/nền và Lô A1, Mã nền: 22, Đường quy hoạch: N1, Số nền: 1, Diện tích nền: 107,2m²/nền.

Số tiền góp vốn tổng cộng là 1.451.100.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi một triệu một trăm nghìn 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 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 ông Trần Công T đã nộp cho Công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 1 là: 435.330.000 đồng theo phiếu thu tiền số 036/02 ngày 07/02/2018.

- Tuy nhiên, ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương 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 Đầu tư Thương mại AC. 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 Tương Bình Hiệp và phường Chánh Mỹ, T phố Thủ Dầu Một, 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 phạt 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 AC khởi kiện đến Tòa án nhân dân T 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 0001/HĐGC&HTĐT/AC ngày 05/02/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Công T là vô hiệu;

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền đã nhận là 435.330.000 đồng đã nhận từ ông Trần Công T và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 302.772.013 (ba trăm lẻ hai triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn không trăm mười ba nghìn đồng). Tổng số tiền Công ty chấp nhận hoàn trả cho ông T là 738.102.013đ (bảy trăm ba mươi tám triệu một trăm lẻ hai nghìn không trăm mười ba nghìn đồng)

[2] Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Công T trình bày:

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC.

Ông T cho rằng: Trước khi ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC vào ngày 05/02/2018 thì ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng từ

ông Phùng Quang Hòa 2 thửa đất có mã nền 21-22, lô A1, tổng diện tích là 207,3m². Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 14.500.000đồng/m², tổng giá trị là 3.005.850.000đồng. Ngày 09/11/2017, ông T và ông Hòa đã ký giấy đặt cọc hợp tác đầu tư và ông T đặt cọc cho ông Hòa số tiền 200.000.000đồng. Đến ngày 21/11/2017, ông Trần Công T và ông Đinh Xuân Hoàn là giám đốc Công ty TNHH Giang Khang và đại diện Công ty phát triển nhà xe lửa Dĩ An là ông Lê Đình Đạo – chức vụ Phó giám đốc ký kết biên bản giao nhận tiền bán đất. Theo biên bản thể hiện nội dung ông T sẽ thanh toán cho công ty phát triển nhà xe lửa Dĩ An với giá 7.000.000đồng/m² x 207,3m² = 1.451.100.000đồng. Số tiền chênh lệch còn lại là 1.554.750.000đồng thì ông T sẽ thanh toán cho ông Đinh Xuân Hoàn giám đốc công ty TNHH Giang Khang. Cùng ngày ông Đinh Xuân Hòa đã lập phiếu thu thể hiện nội dung ông T nộp số tiền chênh lệch lô đất A1 lô 21-22 dự án Tương Bình Hiệp và người nhận tiền là ông Đinh Xuân Hoàn.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T không đồng ý. Ông T yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại AC phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện giao đất đúng theo hợp đồng đã thỏa thuận với ông T là lô A1, mã nền 21-22, diện tích 207,3m². Đối với số tiền ông T đã thanh toán cho ông Đinh Xuân Hoàn giám đốc Công ty TNHH Giang Khang thì ông T sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[4]. Tại phiên tòa:

- Đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi số tiền phạt từ ngày 05/02/2018 đến ngày xét xử là 27/9/2022 với số tiền là 350.481.663đ (ba trăm năm mươi triệu bốn trăm tám mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi ba đồng).

- Bị đơn ông Trần Công T vẫn giữ nguyên yêu cầu và quan điểm của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T 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 và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chấp nhận thanh toán số tiền phạt từ ngày 05/02/2018 đến ngày 27/9/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 4 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC yêu cầu Tuyên bố “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” số 0001/HĐGC&HTĐT/AC ngày 05/02/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Công T là vô hiệu; Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền 435.330.000 đồng đã nhận từ ông Trần Công T và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 302.772.013 (ba trăm lẻ hai triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn không trăm mười ba nghìn đồng); tổng cộng là: 738.102.013đ (bảy trăm ba mươi tám triệu một trăm lẻ hai nghìn không trăm mười ba nghìn đồng) 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 T 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 T phố Thủ Dầu Một.

[1.3]. *Về sự tham gia phiên tòa của đương sự*: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Công T xác định trước khi ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC vào ngày 05/02/2018 thì ông T đã thỏa thuận và thanh toán tiền chuyển nhượng chênh lệch cho Đình Xuân Hoàn giám đốc Công ty TNHH Giang Khang. Tuy nhiên, ông T không yêu cầu giải quyết vấn đề này trong cùng 1 vụ án nên ông T sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 05/02/2018, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Công T ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0001/HĐGC&HTĐT/AC, với nội dung chính như sau: Sau khi ông Trần Công T đặt số tiền 435.330.000 đồng (tương đương với 30% giá trị của hợp đồng) để giữ chỗ nền đất thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp (nay là Khu nhà ở Suối Giữa), tại phường Tương Bình Hiệp, T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Trần Công T 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 T thì ông Trần Công T sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A1- Mã nền: 21-22, Đường D1, có diện tích là 207,3m². Tổng số tiền góp vốn là 1.451.100.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi một triệu một trăm nghìn 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.

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 AC và ông Trần Công T chính là một hình thức huy động vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC cho dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp (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 AC đầu tư xây dựng khu đô thị tại xã Tương Bình Hiệp với diện tích khoảng 40ha. Dự án đã được UBND T 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 T 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 AC 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 AC huy động vốn thông qua “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” với ông T 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 AC vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép tại dự án Khu nhà ở Suối Giữa tại phường Tương Bình Hiệp và phường Chánh Mỹ, T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương được quy định tại điểm d 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 phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC; 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 T 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 “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” số 0001/HĐGC&HTĐT/AC ngày 05/02/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Công T 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 AC 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 05/02/2018 thể hiện Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC đã nhận của ông T 435.330.000 đồng nên Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T số tiền 435.330.000 đồng.

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 AC chưa đủ điều kiện nhưng vẫn ký hợp đồng với ông T để huy động vốn, còn ông T 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 AC và ông T đều không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, ông T 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 AC đồng ý chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày xét xử 27/9/2022 là 350.481.663đ (ba trăm năm mươi triệu bốn trăm tám mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi ba đồng) nên cần ghi nhận.

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

435.330.000 đồng (đã nhận) + 350.481.663đ (tiền phạt) = 785.811.663 đồng.

[5] Đối với số tiền 1.554.750.000 đồng ông T đã giao cho ông Đinh Xuân Hoàn giám đốc Công ty TNHH Giang Khang thì ông T có quyền khởi kiện yêu cầu hoàn 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 T phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC phải chịu trên số tiền trả cho ông T là 785.811.663đồng, với số tiền án phí cụ thể là: 785.811.663 đồng x 5% = 35.432.467 đồng. Ông T phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC 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 AC đối với bị đơn ông Trần Công T 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 0001/HĐGC&HTĐT/AC ngày 05/02/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Công T là vô hiệu.

1.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm trả cho lại cho ông Trần Công T số tiền đã nhận và tiền phạt, tổng cộng là: 785.811.663đ (bảy trăm tám mươi lăm triệu tám trăm mười một nghìn sáu trăm sáu mươi ba đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC phải chịu 35.432.467 đồng đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.869.000đ (Bảy triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/20121/0001128 ngày 06/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC còn phải nộp 27.563.467đ (Hai mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng)

2.2. Ông Trần Công T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) 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 T phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS T phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Phạm Thị Hồng Phương