

**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: 110/2022/DS-ST  
Ngày 23-9-2022  
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:* Ông Nguyễn Thế Vọng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Bích Hằng
2. Bà Trương Thị Thu Cúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ - 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 Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 19 và 23 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 thụ lý số 266/2022/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 121/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC; địa chỉ: Số MBM, Đường BH, Khu đô thị SL, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp*: Anh Huỳnh Kim T, sinh năm 1989; cư trú tại: Số MBM, Đường BH, Khu đô thị SL, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 7 năm 2022).

2. Bị đơn: Ông Trần Anh T1, sinh năm 1969; cư trú tại: Số nhà BCC, đường PL, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC do anh Huỳnh Kim T đại diện hợp pháp trình bày:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC là chủ đầu tư Khu nhà ở SG thuộc phường TBH và phường CM, 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 5xx/UBND-SX về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty được đầu tư xây dựng khu đô thị tại ấp B, xã TBH, thị xã T (nay là phường TBH, 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 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 38xx/QĐ-UBND về việc Phê duyệt Phương án Tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Công trình: Khu đô thị xã TBH và xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một (nay là phường TBH và phường CM, thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương.

Ngày 17/6/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có văn bản số 16xx/UBND-KTN về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại TBH và văn bản số 38xx/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 TBH thành Khu nhà ở SG và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2021.

- Ngày 04/5/2018, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Anh T1 ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 07xx/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 TBH” (nay là Khu nhà ở SG) tại phường TBH, thành phố T, tỉnh Bình Dương với nội dung như sau:

Sau khi ông Trần Anh T1 đặt số tiền 243.180.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án “Khu nhà ở thương mại TBH” tại phường TBH, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Trần Anh T1 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 Trần Anh T1 sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A1, Mã nền: 13, Đường N1, có diện tích là 115,8m<sup>2</sup>.

Số tiền góp vốn tổng cộng là 810.600.000 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 đồ 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 Anh T1 đã nộp cho Công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 1 là: 243.180.000 đồng.

- Tuy nhiên, ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 31xx/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 SG tại phường TBH và phường CM, thành 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 31xx/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 thành 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 07xx/HĐGC&HTĐT/AC ngày 04/5/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Anh T1 là vô hiệu;

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền đã nhận là 243.180.000 đồng đã nhận từ ông Trần Anh T1 và chịu phạt với mức phạt đã cam kết trong hợp đồng là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 183.357.720 đồng; tổng cộng là: 426.537.720 đồng.

[2] Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Anh T1 trình bày: Ông T1 đã giao cho ông Trần Ngọc N, sinh năm 1987; cư trú tại: Thôn BĐ 1, xã ĐH, huyện B, tỉnh Bình Phước số tiền là 1.227.480.000 đồng; sau đó ông T1 chỉ nhận được “Phiếu Thu” của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC với số tiền là 243.180.000 đồng kèm theo là hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư. Nay, ông T1 không đồng ý với Công ty nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư đã ký là vô hiệu; ông T1 rất mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, có thể Công ty có thể điều chỉnh phân phát sinh thêm một cách hợp lý để ông T1 được nhận nền đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Đối với việc Tòa án yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến ông Trần Ngọc N thì ngoài “Giấy đặt cọc hợp tác đầu tư” đề ngày 27/4/2018, Phiếu thu ngày 28/4/2018, ông T1 không cung cấp gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[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 20 tháng 6 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 07xx/HĐGC&HTĐT/AC ngày 04/5/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Anh T1 là vô hiệu; Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền 243.180.000 đồng đã nhận từ ông Trần Anh T1 và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 183.357.720 đồng; tổng cộng là: 426.537.720 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 thành phố T, 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 ông Trần Anh T1 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 04/5/2018 thì vào ngày 27/4/2018 ông T1 đã ký “Giấy đặt cọc hợp tác đầu tư” với ông Trần Ngọc N, sinh năm 1987; cư trú tại: Thôn BD 1, xã DH, huyện B, tỉnh Bình Phước; theo nội dung của hợp đồng này thì ông T1 đặt cọc để ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư Khu nhà ở Thương mại TBH, với

nền đất là A1, Mã nền 13, có diện tích là 115,8m<sup>2</sup>, với tổng số tiền là 1.794.900.000 đồng. Tuy nhiên, ông T1 không cung cấp được mối liên hệ giữa ông Trần Ngọc N và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC nên Tòa án không thể đưa ông Trần Ngọc N 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 04/5/2018, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Anh T1 ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 07xx/HĐGC&HTĐT/AC, với nội dung chính như sau: Sau khi ông Trần Anh T1 đặt số tiền 243.180.000 đồng (tương đương với 30% giá trị của hợp đồng) để giữ chỗ nền đất thuộc dự án Khu nhà ở thương mại TBH (nay là Khu nhà ở SG), tại phường TBH, thành phố T, 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 Anh T1 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 Trần Anh T1 sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A1, Mã nền: 13, Đường N1, có diện tích là 115,8m<sup>2</sup>. Tổng số tiền góp vốn là 810.600.000 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 Anh T1 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 TBH (nay là Khu nhà ở SG).

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 35xx/SXD-QHKT ngày 05/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương xác định:

“1. Năm 2008, UBND tỉnh có Văn bản số 5xx/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 TBH 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 SG 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 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 T1 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 SG tại phường TBH và phường CM, 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 31xx/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 thành 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 07xx/HĐGC&HTĐT/AC ngày 04/5/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Anh T1 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 04/5/2018 thể hiện Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC đã nhận của ông T1 243.180.000 đồng nên Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T1 số tiền 243.180.000 đồng. Việc, ông T1 xác định giao tổng số tiền 1.227.000.000 đồng; tuy nhiên Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC chỉ thừa nhận số tiền 243.180.000 đồng có Phiếu thu (có chữ ký của ông T1) kèm theo, còn ông T1 không có chứng cứ để chứng minh ông T1 đã giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC số tiền 1.227.000.000 đồng nên chỉ có cơ sở chấp nhận một phần trình bày của ông T1.

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 T1 để huy động vốn; còn ông T1 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 T1 đều không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, ông T1 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 bồi thường cho ông T1 theo mức phạt đã cam kết trong hợp đồng là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 183.357.720 đồng nên cần ghi nhận.

[4] Tổng cộng, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm trả lại cho ông T1 số tiền đã nhận và tiền bồi thường là:

243.180.000 đồng (số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC đã nhận) + 183.357.720 đồng (số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC tự nguyện bồi thường) = 426.537.720 đồng.

[5] Đối với số tiền 100.000.000 đồng ông T1 đặt cọc cho ông Trần Ngọc N vào các ngày 27/4 và 28/4/2018 và số tiền 1.127.000.000 đồng ông T1 đã giao cho ông Trần Ngọc N ngày 04/5/2018, tổng cộng là 1.227.000.000 đồng, sau khi trừ đi số tiền 243.180.000 đồng (theo Phiếu thu) còn lại 983.820.000 đồng, ông T1 có quyền khởi kiện ông Trần Ngọc N 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 AC phải chịu trên số tiền trả cho ông T1 là 426.537.720 đồng, với số tiền án phí cụ thể là:

20.000.000 đồng (của số tiền 400.000.000 đồng) + 4% x 26.537.720 đồng (của số tiền vượt quá 400.000.000 đồng) = 21.061.500 đồng.

Ông T1 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 các Điều 123, 131, 357, 407 và 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 Anh T1 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 07xx/HĐGC&HTĐT/AC ngày 04/5/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC và ông Trần Anh T1 là vô hiệu.

1.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC có trách nhiệm trả cho lại cho ông Trần Anh T1 số tiền đã nhận và tiền bồi thường, tổng cộng là: 426.537.720 (bốn trăm hai mươi sáu triệu, năm trăm ba mươi bảy ngàn, bảy trăm hai mươi) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại AC phải chịu 21.061.500 (hai mươi một triệu, không trăm sáu mươi một ngàn, năm trăm) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.831.000 (mười triệu, tám trăm ba mươi một ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001555 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 AC còn phải nộp 10.230.500 (mười triệu, hai trăm ba mươi ngàn, năm trăm) đồng.

2.2. Ông Trần Anh T1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) 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 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**



**Nguyễn Thế Vọng**