

**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: 114/2022/DS-ST  
Ngày 27/9/2022.  
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 Nguyễn Thị Ái Ngân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Trương Ngọc Điệp;
- Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Đình Anh - 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.

Ngày 27 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 297/2022/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 152/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 114/2020/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần A; địa chỉ: phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1998; Địa chỉ: phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1974; Địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng 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 A do bà Phạm Thị T1 đại diện hợp pháp trình bày:*

Công ty Cổ phần A là chủ đầu tư Khu nhà ở S thuộc phường T và phường M, 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 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 trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương 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 M, thị xã T (nay là phường T và phường M, 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 S và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2021.

- Ngày 06/3/2018, giữa Công phần A và ông Nguyễn Ngọc V ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0173/HĐHTĐT/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 S) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với nội dung như sau:

Sau khi ông Nguyễn Ngọc V đặt số tiền 147.000.000 đồng 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 ông Nguyễn Ngọc V 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 Ngọc V sẽ nhận được 01 nền gồm: 01 nền nhà thuộc Lô A19, Mã nền: 21, Đường N7, có diện tích là 70 m<sup>2</sup>.

Số tiền góp vốn tổng cộng là 490.000.000 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 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 giao cho bên B hoặc thủ tục hoàn công nhà 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 Ngọc V đã nộp cho Công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 1 là: 147.000.000 đồng.

- 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 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 S tại phường T và phường M, thành phố T, 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; 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 đồng ý 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 A 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 0173/HĐHTĐT/AC ngày 06/3/2018 giữa Công ty Cổ phần A và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu.

- Công ty Cổ phần A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền 147.000.000 đồng đã nhận từ ông Nguyễn Ngọc V và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tạm tính đến ngày khởi kiện là 115.174.500 đồng, tổng cộng là 262.174.500 đồng.

*Tại bản tự khai ngày 29 tháng 7 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc V trình bày:*

Ngày 06/3/2018, ông Nguyễn Ngọc V ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần A. Theo nội dung của hợp đồng này thì ông V đặt cọc để ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư Khu nhà ở Thương mại T, với nền đất là 21, đường N7, diện tích là 70m<sup>2</sup>, với số tiền là 490.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì ông V đã đặt cọc cho công ty số tiền là 147.000.000 đồng vào ngày 06/3/2018 là nộp tiền giữ chỗ đợt 1. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, các đợt thanh toán như sau: Đợt 2 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo góp vốn đợt 2 thì bên B phải nộp thêm 98.000.000 đồng. Đợt 3 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo góp vốn đợt 3 là 98.000.000 đồng. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo góp vốn đợt 4 thì ông V sẽ góp vốn tiếp 122.500.000 đồng. Đợt 5 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thì ông V sẽ góp tiếp 24.500.000 đồng.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông V không đồng ý vì ông V cho rằng số tiền theo phiếu thu với công ty ông V đã nộp là 147.000.000 đồng nhưng ông V không mua trực tiếp từ công ty mà mua qua người môi giới, số tiền thực tế ông V nộp qua người môi giới là 231.000.000 đồng (người môi giới tên T2, thông tin cụ thể về bà T2 ông V không rõ, không cung cấp cho Tòa án). Qua 4 năm dự án không triển khai được. Do đó, ông V có ý kiến:

- Đối với yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0173/HĐGC&HTĐT/AC ngày 06/03/2018” giữa Công ty Cổ phần A và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu, ông V đồng ý.

- Đối với số tiền công ty yêu cầu bồi thường là trả lại cho ông V toàn bộ số tiền đã nhận là 147.000.000 đồng và chấp nhận chịu phạt với mức đã cam kết là 0,05%/ngày với số tiền tạm tính đến thời điểm khởi kiện là 115.174.500 đồng. Tổng số tiền công ty chấp nhận hoàn trả cho ông V là 262.174.500 đồng. Ông V không đồng ý, ông V yêu cầu công ty phải bồi thường theo giá đất vào năm 2022 như sau:  $70m^2 \times 2.100.000 \text{ đồng} \times 30\% = 630.000.000 \text{ đồng}$ .

*Tại phiên tòa:*

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu và quan điểm của mình.

- Bị đơn được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do.

*\* 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, nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định, bị đơn chưa chấp hành đúng.

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:**

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 kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nhận định:

[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 A yêu cầu Tuyên bố “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” số 0173/HĐGC&HTĐT/AC ngày 06/3/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần A và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu; Công ty Cổ phần A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền 147.000.000 đồng đã nhận từ ông Nguyễn Ngọc V và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tạm tính đến ngày khởi kiện là 115.174.500 đồng; tổng cộng là 262.174.500 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 giải quyết vụ án: Do đối tượng tranh chấp là giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất, đồng thời bị đơn cư trú 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 có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông V theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Ngày 06/3/2018, giữa Công ty Cổ phần A và ông Nguyễn Ngọc V ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0173/HĐGC&HTĐT/AC, với nội dung chính như sau: Sau khi ông Nguyễn Ngọc V đặt số tiền 147.000.000 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 A làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho ông Nguyễn Ngọc V 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 Ngọc V sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc Lô A19, Mã nền: 21, Đường N7, có diện tích là 70 m<sup>2</sup>. Tổng số tiền góp vốn là 490.000.000 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 A và ông Nguyễn Ngọc V là một hình thức huy động vốn của Công ty Cổ phần A cho dự án Khu nhà ở thương mại T (nay là Khu nhà ở S).

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 A đầu tư xây dựng khu đô thị tại xã T 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 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 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 A huy động vốn thông qua “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” với ông V 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 A 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 M, 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 phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần A; 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 sổ 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 0173 ngày 06/3/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần A và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 của Bộ luật Dân sự. Do đó yêu cầu của Công ty Cổ phần A được chấp nhận.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng công ty phải bồi thường số tiền theo giá đất tại thời điểm hiện tại năm 2022 là  $70m^2 \times 2.100.000 \text{ đồng} \times 30\% = 630.000.000 \text{ đồng}$  và không cung cấp chứng cứ chứng minh thiệt hại. Tuy nhiên, do giao dịch dân sự giữa các bên đã vô hiệu từ khi được giao kết, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên theo hợp đồng. Do đó ý kiến trình bày của bị đơn là không có cơ sở 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 06/3/2018 thể hiện Công ty Cổ phần A đã nhận của ông V 147.000.000 đồng nên Công ty Cổ phần A có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông V số tiền 147.000.000 đồng.

Xét về phần lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và phần bồi thường thiệt hại, nhận thấy Công ty Cổ phần A chưa đủ điều kiện nhưng vẫn ký hợp đồng với ông V để huy động vốn, về phía ông V không tìm hiểu dự án và các quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng nên cả hai bên cùng có lỗi. Quá trình giải quyết vụ án, cả Công ty Cổ phần A và ông V đều không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, ông V đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng yêu cầu bồi thường số tiền 630.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, không có cơ sở để xem xét giải quyết về phần bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, phía Công ty Cổ phần A đồng ý chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 115.174.500 đồng là sự tự nguyện của Công ty nên cần ghi nhận.

[4] Tổng cộng, Công ty Cổ phần A có trách nhiệm trả lại cho ông V số tiền đã nhận và tiền phạt là: 147.000.000 đồng (đã nhận) + 115.174.500 đồng (tiền phạt) = 262.174.500 đồng.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần A phải chịu 13.408.275 đồng.

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; Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 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.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc V 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 0173/HĐGC&HTĐT/AC ngày 06/3/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần A và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu.

1.2. Công ty Cổ phần A có trách nhiệm trả cho lại cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền đã nhận và tiền phạt, tổng cộng là: 262.174.500 đồng (hai trăm sáu mươi hai triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Công ty Cổ phần A phải chịu 13.408.725 đồng (mười ba triệu bốn trăm lẻ tám nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.854.000 đồng (sáu triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001529 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Công ty Cổ phần A còn phải nộp 6.554.725 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng).

2.2. Ông Nguyễn Ngọc V không phải chịu án phí.

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. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

**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 Thị Ái Ngân**