TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 140/2025/DS-PT Ngày: 17-02-2025 V/v Tranh chấp hợp đồng ký quỹ	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1095/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng ký quỹ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 566/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6708/2024/QĐPT-DS ngày 20/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 774/2025/QĐ-PT ngày 17/01/2025, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Ông Ngô Chí H, sinh năm 1982

Địa chỉ: A B, Phường D, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Ngọc T, sinh năm 1976; địa chỉ liên hệ: E H, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số: 01/UQ-LTN ngày 30/3/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ngô Tường B – Công ty TNHH MTV L1, địa chỉ: C N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Bị đơn*: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X

Địa chỉ trụ sở chính: G L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Minh N; ông Nguyễn Đức H1; bà Hà Ngọc Thảo N1; cùng địa chỉ liên lạc: P, Tòa nhà C,

số D V, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số: 1095/2024/GUQ-TPX-TTKQ-TANDTPHCM ngày 21/01/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K

Trụ sở: Số F Phố Q, Phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Bà Nguyễn Nhật L; bà Vũ Thanh N2, bà Nguyễn Hồng M, bà Hồ Thu T1, bà Lê Thị Quỳnh V; cùng địa chỉ liên hệ: Tầng E Tòa nhà T, B L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số: 068/2023/UQ-TCB ngày 05/4/2023).

- *Người kháng cáo*: Ông Ngô Chí H là nguyên đơn.

(Ông T, ông H1, Luật sư Bách có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, ông Hoàng Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Ngày 10/12/2021, ông Ngô Chí H (sau đây gọi tắt là nguyên đơn), Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X (sau đây gọi tắt là Công ty T3) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (gọi tắt là T4) cùng ký 02 bản thỏa thuận ký quỹ gồm:

Thỏa thuận ký quỹ số: BE605.05/VHGP/TTKQ ngày 10/12/2021 với nội dung ông Ngô Chí H đồng ý ký quỹ số tiền là 258.368.706 đồng.

Thỏa thuận ký quỹ số: BE608.06/VHGP/TTKQ ngày 10/12/2021 với nội dung ông Ngô Chí H đồng ý ký quỹ số tiền là 280.909.647 đồng.

- Ngày 15/01/2022, ông Trần Văn P, Công ty T3 và T4 cùng ký bản thỏa thuận ký quỹ số: BE306.11/VHGP/TTKQ, nội dung ông P đồng ý ký quỹ với số tiền là 1.096.062.941 đồng. Tuy nhiên, ngày 23/02/2022, ông P chuyển nhượng thỏa thuận ký quỹ nêu trên cho ông H, việc chuyển nhượng có xác nhận của chủ đầu tư Công ty T3. Kể từ ngày 23/02/2022, ông H có đầy đủ quyền của bên ký quỹ theo thỏa thuận đã ký nêu trên.

- Ngày 16/01/2022, bà Phạm Thị Thùy T2, Công ty T3 và T4 cùng ký bản thỏa thuận ký quỹ số: BE312.12/VHGP/TTKQ, nội dung bà T2 đồng ý ký quỹ số tiền là 709.124.168 đồng. Tuy nhiên, ngày 21/01/2022, bà T2 chuyển nhượng thỏa thuận ký quỹ nêu trên cho ông H, việc chuyển nhượng có xác nhận của chủ đầu tư Công ty T3. Kể từ ngày 21/01/2022, ông H có đầy đủ quyền của bên ký quỹ theo thỏa thuận đã ký nêu trên.

Mục đích việc ký quỹ là để tham gia chương trình khảo sát nhu cầu mua bất động sản tại Dự án Khu dân cư và Công viên P (còn gọi là Vinhomes Grand P1) tọa lạc tại phường L và phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Dự án) do Công ty T3 làm chủ đầu tư.

Chủ đầu tư cam kết thực hiện các công việc cần thiết để Dự án được triển khai và đủ điều kiện để tham gia mở bán. Thời gian dự kiến ký hợp đồng mua bán bất động sản là tháng 7/2022.

Tuy nhiên cho đến đầu tháng 02/2023, dự án vẫn chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định pháp luật. Khi ký thỏa thuận ký quỹ nêu trên, chủ đầu tư

cũng không đính kèm hợp đồng mua bán bất động sản để ông H tham khảo và đàm phán các điều khoản trong hợp đồng. Hơn nữa, các thỏa thuận ký quỹ nêu trên thực chất là hình thức huy động vốn trá hình của chủ đầu tư là Công ty T3 vào thời điểm mà chủ đầu tư chưa có bất kỳ sự cho phép nào của cơ quan chức năng. Việc bị đơn chưa có điều kiện để hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn phường L và phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có huy động vốn là hoạt động kinh doanh trái pháp luật. Đây là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Tuyên vô hiệu các Thỏa thuận ký quỹ số BE605.05/VHGP/TTKQ ngày 10/12/2021; số BE608.06/VHGP/TTKQ ngày 10/12/2021; số BE306.11/VHGP/TTKQ ngày 15/01/2022; số BE312.12/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Yêu cầu Công ty T3 và T4 liên đới hoàn trả cho ông Ngô Chí H số tiền ký quỹ theo 04 thỏa thuận ký quỹ nêu trên tổng cộng là 2.344.465.462 đồng.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Đức H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký kết 04 thỏa thuận ký quỹ nêu trên như nguyên đơn trình bày và không có ý kiến gì đối với quá trình chuyển nhượng thỏa thuận ký quỹ. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì các lý do sau:

- Bị đơn khẳng định: 04 thỏa thuận ký quỹ nêu trên mà các bên đã ký không phải là hình thức huy động vốn nhằm phục vụ phát triển nhà ở thương mại vì tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 thì huy động vốn nhằm phục vụ phát triển nhà ở thương mại là hoạt động tiếp nhận tiền, tài sản hoặc nguồn vốn khác từ cá nhân, tổ chức để phục vụ cho việc phát triển nhà ở thương mại thực hiện thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Căn cứ các thỏa thuận ký quỹ nêu trên thì không phải là hình thức huy động vốn nhằm phục vụ phát triển nhà ở thương mại do không tương đồng với bất kỳ hình thức huy động vốn nào là góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014.

Đồng thời, đối với số tiền nguyên đơn ký quỹ thì bị đơn không tiếp nhận, sử dụng để đầu tư xây dựng công trình nhà ở thương mại của Dự án. Theo Điều 1.3 của Thỏa thuận ký quỹ thì tiền ký quỹ được T4 phong tỏa trong suốt thời hạn ký quỹ và không tính lãi cho bất kỳ bên nào. Thực tế, từ thời điểm khoản tiền ký quỹ được nguyên đơn chuyển vào tài khoản ký quỹ theo thỏa thuận cho đến nay vẫn được ngân hàng phong tỏa theo thỏa thuận ký quỹ. Bị đơn không thể sử dụng khoản tiền ký quỹ cho bất kỳ mục đích, dưới bất kỳ hình thức nào. Do đó, không có cơ sở để xác định thỏa thuận ký quỹ là hình thức huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại.

Tại thời điểm ký thỏa thuận ký quỹ, các điều kiện quy định tại Điều 19.3 Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi

tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 không được áp dụng để điều chỉnh thỏa thuận ký quỹ.

Thỏa thuận ký quỹ có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực về giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời tại Điều 6.1 của thỏa thuận ký quỹ thì thỏa thuận ký quỹ có hiệu lực kể từ thời điểm nguyên đơn nộp tiền ký quỹ và theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.

-Nguyên đơn đã vi phạm cam kết theo các thỏa thuận ký quỹ đã ký là không thực hiện ký hợp đồng mua bán trong thời hạn thông báo của bị đơn cụ thể:

Tại mục a, b khoản 2 Điều 2 của các thỏa thuận ký quỹ nguyên đơn cam kết: "Thực hiện cam kết theo bản đăng ký, ký hợp đồng mua bán theo chính sách bán hàng và thời hạn được nêu trong thông báo bằng văn bản của Chủ đầu tư khi nguyện vọng nêu trong bản đăng ký đã được chủ đầu tư xác nhận. Bên ký quỹ sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán theo mẫu do Chủ đầu tư ban hành theo thông báo của chủ đầu tư ".

Bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn thời hạn cuối cùng phải ký hợp đồng mua bán là ngày 28/02/2023 nhưng nguyên đơn không đến ký nên từ ngày 01/3/2023, nguyên đơn đã vi phạm cam kết của thỏa thuận ký quỹ đã ký. Mặc dù vậy, bị đơn đã tạo điều kiện để nguyên đơn tiếp tục ký hợp đồng mua bán, cụ thể vào ngày 07/4/2023, bị đơn tiếp tục gửi thông báo (lần 2) yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng mua bán trước ngày 14/4/2023 nhưng nguyên đơn không có thiện chí ký kết.

Như vậy, bị đơn có quyền áp dụng chế tài xử lý vi phạm theo Điều 3.2 của các thỏa thuận ký quỹ các bên đã ký. Do vậy, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bà Nguyễn Nhật L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K trình bày: T4 xác nhận có ký kết 04 thỏa thuận ký quỹ nêu trên như nguyên đơn trình bày. T4 thực hiện cung cấp dịch vụ mở và quản lý tài khoản ký quỹ theo quy định của pháp luật cho bị đơn. Theo đó, tài khoản ký quỹ là tài khoản cho Ngân hàng tự mở để thực hiện việc nhận, giữ, quản lý, xử lý tiền ký quỹ theo thỏa thuận khung và thỏa thuận ký quỹ. Tài khoản ký quỹ của Dự án Beverly mở tại ngân hàng có thông tin cụ thể là tài khoản số: 19020850498026 - Tên tài khoản TKNB-VND-TCB-TKGH DA BEVERLY. Tiền ký quỹ là tiền mà bên ký quỹ nộp vào tài khoản ký quỹ để đăng ký nguyện vọng mua và/hoặc thuê bất động sản tại Dự án, khi Dự án được bị đơn mở bán theo quy định của pháp luật.

Ký quỹ là giao dịch dân sự trên cơ sở thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định tại Điều 330 Bộ luật Dân sự năm 2015, các thỏa thuận ký quỹ không vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014, Công văn số: 656/SXD-PTN&TTBĐS ngày 12/01/2023 của

Sở Xây dựng Thành phố H. Trong thời hạn ký quỹ, bị đơn không sử dụng khoản tiền ký quỹ; khoản tiền được phong tỏa trong tài khoản ký quỹ tại Ngân hàng. Vì vậy, số tiền nguyên đơn ký quỹ không được xem là vốn phục vụ cho việc phát triển nhà ở thương mại quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 cho đến khi được giải tỏa theo thỏa thuận của các bên. Do đó, các thỏa thuận ký quỹ nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền ký quỹ 2.344.465.462 đồng thì theo điểm b khoản 2.1 Điều 2 của Thỏa thuận ký quỹ ghi nhận: "Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các công việc cần thiết để Dự án được triển khai và đủ điều kiện được mở bán và Chủ đầu tư sẽ mở bán Bất động sản của Dự án theo đúng quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc hoàn thành các thủ tục hành chính và pháp lý, thủ tục huy động vốn và triển khai các công việc xây dựng liên quan. Thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán Bất động sản là tháng 07/2022 và được gia hạn 09 (chín) tháng ("thời gian dự kiến bán")". Như vậy, thời gian chậm nhất bị đơn phải hoàn thiện xong về mặt pháp lý của Dự án để ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn là tháng 4/2023.

Ngày 10/02/2023, Sở Xây dựng Thành phố H có công văn số: 1673/SXD-PTN & TTBĐS thông báo về việc 2.989 căn hộ thuộc ô đất có ký hiệu B4 tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 108 Dự án do bị đơn làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai. Cùng ngày, bị đơn đã gửi thông báo mời nguyên đơn đến ký hợp đồng mua bán kể từ ngày 27/02/2023 đến hết ngày 28/02/2023 nhưng nguyên đơn không thực hiện. Bị đơn không vi phạm thời gian dự kiến bán quy định tại điểm b khoản 2.1 Điều 2 của thỏa thuận ký quỹ.

Mặc khác, theo quy định tại khoản 3.5 Điều 3 của Thỏa thuận ký quỹ thì nguyên đơn chỉ được quyền chấm dứt thỏa thuận ký quỹ trong trường hợp hết thời gian dự kiến bán mà bất động sản bên ký quỹ đăng ký nguyện vọng chưa đủ điều kiện bán, bên ký quỹ có quyền chấm dứt thỏa thuận ký quỹ, thông báo bằng văn bản cho bị đơn và tiền ký quỹ được hoàn trả cho nguyên đơn mà không tính lãi.

Ngày 27/02/2023, căn hộ mà nguyên đơn đăng ký mua đủ điều kiện bán theo thông báo của Sở Xây dựng Thành phố H. Do đó, nguyên đơn không được quyền chấm dứt thỏa thuận ký quỹ đã ký nên nguyên đơn yêu cầu hoàn trả tiền ký quỹ là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 566/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Ngô Chí H đối với các yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên bố các Thỏa thuận ký quỹ số BE605.05/VHGP/TTKQ ngày 10/12/2021; số BE608.06/VHGP/TTKQ ngày 10/12/2021; số BE306.11/VHGP/TTKQ ngày 15/01/2022; số BE312.12/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 là vô hiệu.

- Yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X và Ngân hàng TMCP K liên đới hoàn trả cho ông Ngô Chí H số tiền ký quỹ là 2.344.465.462 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/8/2024, nguyên đơn là ông Ngô Chí H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Ngô Chí H ủy quyền cho ông Hoàng Ngọc T trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại thời điểm ký quỹ, phía bị đơn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận cho mở bán tài sản hình thành trong tương lai. Các thỏa thuận ký quỹ quy định tại Điều 3.1 tương đồng như hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy các thỏa thuận ký quỹ nêu trên vô hiệu nên buộc bị đơn và T4 phải hoàn trả tiền ký quỹ cho ông H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến, đề nghị: Công ty T3 là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, các thỏa thuận ký quỹ liên quan đến việc ký hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai không căn cứ vào Bộ luật dân sự mà theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản. Tại thời điểm ký quỹ, bị đơn chưa có văn bản thể hiện đủ điều kiện mở bán theo quy định của Sở Xây dựng Thành phố H. Như vậy, các thỏa thuận ký quỹ như một hợp đồng đặt cọc, hình thức huy động vốn trá hình nên vi phạm Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014. Do đó, các thỏa thuận ký quỹ vô hiệu từ thời điểm ký kết nên Công ty T3 và T4 phải hoàn trả lại toàn bộ tiền ký quỹ cho nguyên đơn.

- Bị đơn Công ty T3 ủy quyền cho ông Nguyễn Đức H1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì các thỏa thuận ký quỹ mà các bên đã ký có hiệu lực pháp luật. Phía nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận ký quỹ mà các bên đã ký, cụ thể ngày 21/11/2022, ngày 10/02/2023, ngày 07/4/2023, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn, đề nghị nguyên đơn đến ký hợp đồng mua bán nhưng nguyên đơn không thực hiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T4 ủy quyền cho bà Nguyễn Nhật L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 566/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 20/8/2024, nguyên đơn ông Ngô Chí H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T4 ủy quyền cho bà Nguyễn Nhật L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T đại diện cho nguyên đơn trình bày 04 thỏa thuận ký quỹ nêu trên tương đồng như hợp đồng đặt cọc, một hình thức trá hình của việc huy động vốn mua căn hộ trước khi Dự án được mở bán nên yêu cầu tuyên bố 04 thỏa thuận ký quỹ vô hiệu:

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào 02 Thỏa thuận ký quỹ số BE605.05/VHGP/TTKQ, số BE608.06/VHGP/TTKQ cùng ngày 10/12/2021; thỏa thuận ký quỹ số BE306.11/VHGP/TTKQ ngày 15/01/2022, số BE312.12/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 21/01/2022, ngày 23/02/2022 và các phụ lục thì sau khi ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng, kể từ ngày 21/02/2022, ngày 23/02/2023, ông H kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên ký quỹ quy định trong 02 thỏa thuận ký quỹ nêu trên.

Căn cứ vào 04 Thỏa thuận ký quỹ nêu trên, quy định tại Điều 1 với nội dung thỏa thuận: Bên ký quỹ là ông Ngô Chí H đồng ý ký quỹ vào một tài khoản số 19020850498026 - Tên tài khoản: TKNB- VND-TCB-TKGH DA BEVERLY tại Ngân hàng TMCP K (T4) - Hội Sở với tổng cộng số tiền là 2.344.465.462 đồng, mục đích để tham gia đăng ký chương trình khảo sát nhu cầu mua Bất động sản tại Dự án và đảm bảo nhu cầu mua Bất động sản này của Bên ký quỹ là có thực khi Dự án được Chủ đầu tư hoàn thành các điều kiện và thủ tục mở bán theo quy định của pháp luật.

Tại Điều 330 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá vào

tài khoản phong toả tại một tổ chức tín dụng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ".

Như vậy, việc các bên tham gia thỏa thuận ký quỹ là nhằm mục đích đảm bảo bên ký quỹ phải thực hiện nghĩa vụ của mình. Xác định bên ký quỹ là bên có nghĩa vụ theo thỏa thuận là đảm bảo nhu cầu mua Bất động sản này của Bên ký quỹ là có thực. Việc cam kết về nhu cầu mua bất động sản của bên ký quỹ là tự nguyện, không bị ép buộc phải đăng ký mua bất động sản khi Dự án chưa được mở bán.

Nguyên đơn ông Ngô Chí H thực hiện Thỏa thuận ký quỹ bằng việc gửi một khoản tiền vào tài khoản chỉ định và T4 đã thực hiện việc phong tỏa số tiền này theo xác nhận tại Văn bản số 800-2022/WBOPS MN-TCB ngày 05/12/2022. T4 là người quản lý số tiền ký quỹ, phía nguyên đơn không chứng minh được bị đơn đã rút số tiền ký quỹ để sử dụng nên không có căn cứ cho rằng đây là hình thức huy động vốn, đặt cọc trá hình như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày.

Như vậy, 04 thỏa thuận ký quỹ các bên đã ký kết nêu trên không vi phạm quy định pháp luật về mặt hình thức cũng như nội dung nên không có căn cứ để tuyên vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3.2]Theo Công văn số: 656/SXD-PTN&TTBĐS ngày 12/01/2023 của Sở Xây dựng Thành phố H về việc trả lời đơn kiến nghị - phản ánh của công dân liên quan các căn hộ thuộc lô B4 - thuộc dự án Khu dân cư và công viên P, phường B và phường M, thành phố Đ, tại mục 4 về pháp lý phân khu The B Dự án khu dân cư và Công viên P có nội dung đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai, tại mục 4, có nêu: Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 61/GPXD ngày 20/10/2022 cho Công ty T3 để xây dựng chung cư tại ô đất có ký hiệu B4 của Khu B thuộc Dự án Khu dân cư và công viên P.

Theo Công văn số: 1673/SXD-PTN&TTBĐS ngày 10/02/2023 của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 2989 căn hộ thuộc ô đất có ký hiệu B4, phía bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 313 với tổng diện tích 30.818,0 m^2 vào ngày 07/12/2020; Dự án Khu dân cư và công viên P đã được cấp giấy phép đầu tư, đã thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đã xây dựng nền móng, được nghiệm thu các móng nhà thuộc lô B4 vào ngày 16/11/2022.

Theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014, thì từ ngày 16/11/2022, bị đơn đã đủ điều kiện để mở bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo các Thông báo ngày 21/11/2022 mời ông H đến để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc ký hợp đồng mua bán từ ngày 12/12/2022 đến ngày 24/12/2022, Thông báo ngày 10/02/2022 mời ông H đến để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc ký hợp đồng mua bán từ ngày 27/02/2023 cho đến hết

ngày 28/02/2023 nhưng ông Ngô Chí H đã không đến ký hợp đồng mua căn hộ theo Thông báo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đại diện ông H trình bày: Ông H vẫn có nguyện vọng mua căn hộ, khi ông H đến trụ sở công ty theo Thông báo nhưng trụ sở của bị đơn không có người nào tiếp để ký hợp đồng, Tuy nhiên, ông T không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông H có đến trụ sở của bị đơn nhưng không thể ký hợp đồng mua căn hộ.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.3]Từ những phân tích và căn cứ quy định pháp luật nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên các Thỏa thuận ký quỹ nêu trên là vô hiệu và hoàn quỹ là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 566/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Ông H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; căn cứ vào Điều 29 của 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Chí H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 566/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Ngô Chí H đối với các yêu cầu:

-Yêu cầu tuyên bố các Thỏa thuận ký quỹ số BE605.05/VHGP/TTKQ ngày 10/12/2021; số BE608.06/VHGP/TTKQ ngày 10/12/2021; số

BE306.11/VHGP/TTKQ ngày 15/01/2022; số BE312.12/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 là vô hiệu.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X và Ngân hàng TMCP K liên đới hoàn trả cho ông Ngô Chí H số tiền ký quỹ là 2.344.465.462 đồng.

2.2. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Chí H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) về án phí dân sự không có giá ngạch và 78.889.309 đồng (bảy mươi tám triệu tám trăm tám mươi chín ngàn ba trăm lẻ chín đồng) án phí dân sự có giá ngạch, được trừ vào số tiền 39.445.557 đồng (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm năm mươi bảy đồng) ông H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0008425 ngày 06/3/2023 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0007016 ngày 12/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Ngô Chí H còn phải nộp bổ sung số tiền án phí là 39.443.752 đồng (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi hai đồng).

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Chí H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) ông H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007047 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương