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: 306/2025/DS-PT
Ngày: 01/4/2025
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 Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh.

Ông Trương Văn Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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 Đỗ Thị Thu Hồng- Kiểm sát viên.

Vào ngày 01 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng ký quỹ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2272/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1156/2025/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hà Thị Y, sinh năm: 1978;

Địa chỉ: A T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Công ty L1. Địa chỉ: Số C H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 001136/UQ-LTN ngày 14/3/2023 lập tại Văn phòng C).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Hoàng Ngọc T, sinh năm 1976 (Có mặt). Địa chỉ: Số E H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền 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 - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X;

Địa chỉ: Số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1995 hoặc ông Đỗ Minh N, sinh năm 1988 hoặc bà Hà Ngọc Thảo N1; (Theo Giấy ủy quyền số 214/2025/GUQ-TPX-TTKQ-TANDTPHCM ngày 14/3/2025). (Ông H có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: P, tòa nhà C, Số D V, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Địa chỉ: Số A Bà T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Nhật L, sinh năm 1987 hoặc bà Vũ Thanh N2 hoặc bà Nguyễn Thị Hồng M hoặc bà Hồ Thu T1 hoặc bà Lê Thị Quỳnh V. Cùng địa chỉ: Tầng E, tòa nhà T, số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 058/2023/UQ-TCB ngày 31/3/2023). (Bà L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/12/2021, tại địa chỉ L (N301) và L (N401) Tầng 03 Trung tâm mại V1, A Xa lộ H, T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X, bà Hà Thị Y và Ngân hàng TMCP K cùng ký bản Thỏa thuận ký quỹ số BE 133.03/VHGP/TTKQ. Nội dung: Bà Hà Thị Y đồng ý ký quỹ với số tiền là 745.263.386 đồng 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 Grand P) tọa lạc tại L và L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh - sau đây viết tắt là "Dự Án" - do Công ty Cổ phần Chủ đầu Phát triển Thành Phố X làm chủ đầu tư. Bị đơn 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 07/2022. Tuy nhiên, cho đến đầu tháng 02/2023, Dự Á 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 bà Hà Thị Y tham khảo và đàm phán các điều khoản trong hợp đồng.

Thỏa thuận ký quỹ số BE 133.03/VHGP/TTKQ ngày 13/12/2021 thực chất là hình thức huy động vốn trá hình của Cổ phần Phát triển Thành Phố X vào thời điểm mà chủ đầu tư chưa có bất kỳ sự cho phép nào của cơ quan chức năng, chưa có đủ các điều kiện để thực hiện Dự Án theo quy định pháp luật. Bị đơn đang chiếm giữ của bà Y số tiền 745.263.386 đồng là xâm phạm đến quyền tài sản của bà Y.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố: Thoả thuận ký quỹ số BE 133.03/VHGP/TTKQ ký ngày 13/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X, bà Hà Thị Y và Ngân hàng TMCP K vô hiệu; Buộc Ngân hàng TMCP K hoàn trả cho bà Y số tiền đã ký quỹ là 745.263.386 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X trình bày:

Bị đơn có ý kiến thoả thuận ký quỹ các bên đã ký không phải là hình thức huy động vốn nhằm phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014, bởi:

Luật Nhà ở năm 2014 không định nghĩa huy động vốn, theo cách hiểu thông thường huy động vốn là hoạt động tiếp nhận tiền, tài sản hoặc nguồn vốn khác từ cá nhân, tổ chức để đầu tư hoặc sử dụng cho mục đích kinh doanh nhằm sinh lời. Theo đấy, huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 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. Do đó, thỏa thuận ký quỹ ngày 13/12/2021 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 quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014.

Đồng thời, số tiền nguyên đơn ký quỹ 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, tiền ký quỹ được ngân hàng phong tỏa trong suốt thời hạn ký quỹ và không tính lãi cho bất kỳ bên nào, tại Điều 1.2 của thỏa thuận ký quỹ, thời hạn ký quỹ được tính từ thời điểm nguyên đơn nộp cho đến khi tiền ký quỹ được xử lý quy định tại Điều 3 của thỏa thuận ký quỹ. Thực tế, từ thời điểm khoản tiền ký quỹ, nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản ký quỹ theo thỏa thuận cho đến nay số tiền ký quỹ 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 bao gồm nhưng không giới hạn ở việc sử dụng cho hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở của Dự Án. 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 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 thoả thuận ký quỹ.

Mặc khác, thỏa thuận ký quỹ ngày 13/12/2021 là thỏa thuận dân sự thực hiện trên nguyên tắc tự do, tự nguyện, cam kết thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, theo Điều 2.2.e của thoả thuận ký quỹ, nguyên đơn đã cam kết: "*Đã hiểu rõ thông tin về Dự Án và hoàn toàn tự nguyện ký kết Thoả Thuận này nhằm đảm bảo cho các cam kết của mình*". Thực hiện thoả thuận ký quỹ, nguyên đơn đã nộp tiền ký quỹ vào tài khoản ký quỹ để tham gia đăng ký chương trình khảo sát nhu cầu mua bất động sản tại Dự Án và đảm bảo rằng nhu cầu mua bất động sản của nguyên đơn là có thực khi Dự Án được chủ đầu tư hoàn thành các điều kiện, thủ tục mở bán theo quy định của pháp luật.

Do đó, 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, 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. Pháp luật không cấm bị đơn giao kết thoả thuận ký quỹ với nguyên đơn cũng như các tổ chức, cá nhân khác để khảo sát nhu cầu mua bất động sản tại Dự Án, đảm bảo nhu cầu mua bất động sản là có thực khi Dự Án được mở bán theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn đã vi phạm cam kết theo 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:

Điều 2.2.(a) của 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"*; Điều 2.2.(b) của thỏa thuận ký quỹ quy định: *"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"*.

Theo đấy, nguyên đơn đã cam kết ký hợp đồng mua bán căn hộ theo mẫu theo thông báo của bị đơn, theo bản đăng ký nguyện vọng của nguyên đơn ngày 13/12/2021. Bị đơn đã thông báo 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. Dó đó,

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K trình bày:

Ngày 15/5/2020, bị đơn và ngân hàng K1 thỏa thuận khung dịch vụ quản lý tiền ký quỹ Dự Án Vinhomes Grand Pank số: 1505/VHGP/TTK-KQ/TPX-TCB (gọi tắt thỏa thuận khung), ngân hàng thực hiện cung cấp dịch vụ mở và quản lý tài khoản ký quỹ theo quy định của pháp luật cho bị đơn. Ngân hàng sẽ cung cấp dịch vụ ký quỹ cho bị đơn và bên ký quỹ với mục đích đăng ký chương trình khảo sát nhu cầu mua bất động sản Dự Án.

Do đó, ngân hàng sẽ quản lý và xử lý tiền ký quỹ trên cơ sở thống nhất của các bên theo thỏa thuận ký quỹ. Theo đấy, tài khoản ký quỹ là tài khoản do ngân hàng T2 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 B1 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.

Ngày 13/12/2021, nguyên đơn có bản đăng ký nguyện vọng để tham gia đăng ký chọn mua căn hộ số: BE 133.03 tại Dự Án Beverly nên các bên ký thỏa thuận ký quỹ số: BE 133.03/VHGP/TTKQ ngày 13/12/2021. Theo đó, nguyên đơn ký quỹ vào tài khoản số: 19020850498026, tên tài khoản TKNB-VNĐ-TCB-TKGH DA BEVERLY, số tiền 745.263.386 đồng để tham gia đăng ký chương trình khảo sát mua bất động sản của Dự Án, đảm bảo nhu cầu mua bất động sản là có thực khi Dự Án được bị đơn hoàn thành các điều kiện về thủ tục mở bán theo quy định.

Ngày 01/12/2022, bị đơn ban hành công văn số: 0112/2022/CV-TPX yêu cầu ngân hàng xác nhận việc phong tỏa toàn bộ số tiền ký quỹ trong suốt thời hạn ký quỹ. Ngày 05/12/2022, ngân hàng ban hành công văn số: 800-2022/WBOPS MN-TCB phản hồi công văn số: 0112/2022/CV-TPX của bị đơn là ngân hàng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo thỏa thuận ký quỹ. Ngày 10/02/2023, bị đơn có thông báo mời nguyên đơn đến ký hợp đồng mua bán căn hộ của Dự Án nhưng nguyên đơn không đến ký thì đến ngày 20/02/2023 nguyên đơn có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng ký quỹ với bị đơn. Ngân hàng cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi:

Ngân hàng được phép cung cấp dịch vụ quản lý tiền ký quỹ theo quy định của ngân hàng N3. Ngân hàng cung cấp cho bị đơn (chủ đầu tư Dự Án) và bên ký quỹ (nguyên đơn) dịch vụ quản lý tiền ký quỹ theo các điều khoản, điều kiện

thỏa thuận ký quỹ ký ngày 13/12/2021. Ngân hàng mở tài khoản ký quỹ để thực hiện việc nhận, giữ, quản lý, xử lý tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ là phù hợp quy định của pháp. Ký quỹ là giao dịch dân sự trên cơ sở thỏa thuận của các bên, 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 tháng 01 năm 2023 của Sở Xây dựng Thành phố H trả lời đơn kiến nghị, phản ánh của người dân đã gửi đến bên ký quỹ có khiếu nại liên quan đến thỏa thuận ký quỹ. 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.

Đồng thời, thỏa thuận ký quỹ các bên đã ký là giao dịch dân sự phù hợp quy định tại Điều 330 Bộ luật dân sự năm 2015:

Do đó, thỏa thuận ký quỹ ngày 13/12/2021 có hiệu lực pháp luật. Về yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền ký quỹ 745.263.386 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 bản 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 7/2022 và được gia hạn 09 (chín) tháng ("Thời Gian Dự Kiến Bán")"*. Do thời gian dự kiến ký hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận là tháng 7/2022 và được gia hạn thêm 09 tháng, điều này được hiểu là thời hạn 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 cho bị đơn biết việc 2.989 căn hộ thuộc ô đất 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 đến.

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, nguyên đơn 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, ngân hàng giải tỏa, chi trả tiền ký quỹ cho nguyên đơn căn cứ trên chỉ dẫn thanh toán được quy định tại thỏa thuận ký quỹ hoặc biên bản thanh lý thỏa thuận ký quỹ hoặc biên bản thanh lý thỏa thuận ký quỹ để hoàn trả cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày ngân hàng nhận được bản gốc biên bản thanh lý thỏa thuận ký quỹ đã được ký nguyên đơn và bị đơn. Do đó, nếu hết thời gian dự kiến bán bất động sản mà nguyên đơn đăng ký nguyện vọng chưa đủ điều kiện bán thì nguyên đơn được quyền chấm dứt thỏa thuận ký quỹ.

Ngày 27/02/2023, căn hộ nguyên đơn đăng ký 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 yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền ký quỹ là không có căn cứ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 2272/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận C đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Y về việc yêu cầu tuyên bố Thỏa thuận ký quỹ số BE 133.03/VHGP/TTKQ ký ngày 13/12/2021 giữa bà Hà Thị Y, Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X và Ngân hàng TMCP K là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Y về việc buộc Ngân hàng TMCP K hoàn trả cho bà Hà Thị Y số tiền ký quỹ là 745.263.386đ.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/9/2024, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tuyên vô hiệu thỏa thuận ký quỹ số BE133.03/VHGP/TTKQ ngày 13/12/2021 giữa bà Y, công ty Thành phố X và Ngân hàng K, buộc bị đơn và Ngân hàng L2 trả lại toàn bộ số tiền ký quỹ là 745.263.368đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi kèm bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc bị đơn kháng cáo là không có cơ sở.

Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng K, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị sửa án sơ thẩm:

Căn cứ thoả thuận ký quỹ số: BE 133.03/VHGP/TTKQ ngày 13/12/2021 để nguyên đơn đăng ký tham gia chương trình khảo sát nhu cầu bất động sản của Dự Án mua căn hộ số: BE 133.03, do bị đơn làm chủ đầu tư, số tiền ký quỹ 745.263.386 đồng;

Căn cứ thông báo mời nguyên đơn đến ký hợp đồng mua bán căn hộ ngày 10/02/2023, thời hạn từ ngày 27/02/2023 đến hết ngày 28/02/2023, nhưng nguyên đơn không đến;

Căn cứ Điều 1, Điều 2 đến Điều 6 của thỏa thuận ký quỹ trên đã hoàn thành các điều kiện và thủ tục mở bán; và quy định các cam kết của các bên về xử lý tiền ký quỹ, chuyển nhượng thỏa thuận ký quỹ, thông báo và hiệu lực của thỏa thuận ký quỹ;

Việc ký quỹ giữa các bên được xác định là biện pháp bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trong tương lai được quy định tại khoản 5 Điều 292, Điều 294, Điều 330 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch có điều kiện quy định tại Điều 120, khoản 6 Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, việc thực hiện giao dịch phụ thuộc vào việc phát sinh một sự kiện pháp lý nhất định được ghi nhận tại Điều 2 của thỏa thuận là việc bị đơn hoàn thành các điều kiện và thủ tục mở bán trong một thời hạn nhất định. Đồng thời Sở Xây dựng Thành phố H đã ban hành công văn số: 1673/SXD-PTN&TTBĐS ngày 10/02/2023 thông báo cho 2.989 căn hộ thuộc ô đất ký hiệu B4 tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 108 của Dự Án do bị đơn làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định;

Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định khoản 2, khoản 4 Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Xét, các đương sự đã được giải thích pháp luật về giải quyết hậu quả pháp lý khi thỏa thuận ký quỹ ngày 13/12/2021 vô hiệu, để xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của yêu cầu tuyên bố thoả thuận ký quỹ là vô hiệu là buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền ký quỹ đã nộp là 745.263.386 đồng;

Xét thỏa thuận ký quỹ ký ngày 13/12/2021 không phải là hình thức đặt cọc nhằm huy động vốn. Nội dung và hình thức thỏa thuận ký quỹ không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới để chứng minh là hợp đồng vô hiệu.

Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Từ những nhận định trên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Toà án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị Y.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 2272/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị Y phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0046203 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận C;
- Tòa án nhân dân Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà