

Bản án số: 499/2025/DS-PT

Ngày: 12/5/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng ký quỹ vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Phan Thị Tú Oanh
2. Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân 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 Lê Thị Tĩnh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 12/5/2025, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 407/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng ký quỹ vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3194/2024/DS-ST ngày 12/12/2024 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 2124/2025/QĐ-PT ngày 21/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thiện V, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: A L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L1; Trụ sở: C N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 14/3/2023 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh; số 001139, quyền số 03).

Ủy quyền lại cho: 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_2024 lập ngày 18/3/2024), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ngô Tường B – Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X

Trụ sở: Số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh N, ông Nguyễn Đức H và bà Hà Ngọc Thảo N1; Cùng địa chỉ liên hệ: P, Tòa nhà C, Số D V, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 407/2025/GUQ-TPX-TTKQ-TANDTPHCM lập ngày 21/4/2025), (ông H có mặt, ông N và bà N1 vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP K1; Trụ sở: Số A Bà T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Nhật L, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt);
- Bà Hồ Thu T1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng E, Tòa nhà T, Số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Vũ Thanh N2, sinh năm 1982 (vắng mặt);
- Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng B, Tòa nhà T, Số A T, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

- Bà Lê Thị Quỳnh V1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: Tầng E, Tòa nhà T, Số F Q, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

(Cùng giấy ủy quyền số 032/2023/UQ-TCB lập ngày 21/3/2023)

4. Người kháng cáo: Ông Lê Thiện V (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện ngày 24/02/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Thiện V (có ông Hoàng Ngọc T đại diện) trình bày:

Ngày 16/01/2022, tại địa chỉ L (N301), và L4-01 (N401) Tầng 03 Trung tâm thương mại V2, A đường X, phường T, thành phố T, Thành phố H, ông Lê Thiện V (sau đây gọi tắt là nguyên đơn), Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X (sau đây gọi tắt là Công ty) và Ngân hàng TMCP K1 (sau đây gọi tắt là T5) cùng ký hai bản (02) Thỏa thuận ký quỹ:

1/ Số BE320.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022, nội dung: Nguyên đơn đồng ý ký quỹ với số tiền là 1.172.444.335 (một tỷ một trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi lăm) đồng;

2/ Số BE316.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022, nội dung: Nguyên đơn đồng ý ký quỹ với số tiền là 1.150.599.126 (một tỷ một trăm năm mươi triệu năm trăm chín mươi chín nghìn một trăm hai mươi sáu) 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 Vinhomes Grand P) tọa lạc tại phường L và phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Dự Án) do Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X 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 07 năm 2022.

Tuy nhiên, cho đến đầu tháng 02 năm 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 Lê Thiện V 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, hợp đồng đặt cọc trá hình của Công ty 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.

Việc Công ty Thành Phố X chưa đủ 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 luật pháp.

Công ty Thành phố X đang chiếm giữ số tiền: 2.323.043.461 (hai tỷ ba trăm hai mươi ba triệu không trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi một) đồng của nguyên đơn hơn 15 (mười lăm) tháng trong thời điểm khó khăn hiện nay đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015: Điều 123. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội: *“Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định...”*.

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn như sau: Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu tòa án nơi hợp đồng được thực hiện để giải quyết.

Do đó, nguyên đơn làm đơn khởi kiện này gửi đến Tòa án nhân dân Quận 1 giải quyết theo thẩm quyền yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1/ Yêu cầu Tòa án tuyên các thỏa thuận ký quỹ: Số BE320.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 và Số BE316.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022, giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X, ông Lê Thiện V và Ngân hàng TMCP K1 vô hiệu.

2/ Tuyên buộc Ngân hàng TMCP K1 phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nộp vào là 2.323.043.461 (hai tỷ ba trăm hai mươi ba triệu không trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi một) đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không đồng ý với bất kỳ yêu cầu nào của nguyên đơn được nêu tại Đơn khởi kiện, vì:

Thứ nhất, các Thỏa thuận ký quỹ được ký kết giữa bị đơn, nguyên đơn và ngân hàng không phải là một hình thức huy động vốn mà chỉ là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai phù hợp với quy định pháp luật.

Luật Nhà ở 2014 không có định nghĩa “Huy động vốn”. Tuy nhiên, theo cách hiểu thông thường và đúng bản chất nhất, “Huy động vốn” được hiểu là hoạt động tiếp nhận tiền, tài sản hoặc nguồn vốn khác từ các cá nhân, tổ chức để đầu tư hoặc sử dụng cho mục đích kinh doanh nhằm sinh lời. Theo đó, “Huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại” theo quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở 2014 được hiểu là hoạt động tiếp nhận tiền, tài sản hoặc nguồn vốn khác từ các cá nhân, tổ chức để phục vụ cho việc phát triển nhà ở thương mại và được thực hiện thông qua các hình thức: (i) góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; (ii) tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; (iii) vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

Bị đơn khẳng định các Thỏa thuận ký quỹ không phải là một hình thức huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật:

Thứ nhất, các Thỏa thuận ký quỹ là một biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hình thành trong tương lai phù hợp với các quy định của pháp luật.

Theo Điều 1.1 của các Thỏa thuận ký quỹ, việc ký quỹ là “*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 nguyên đơn là có thực khi Dự án được Chủ đầu tư hoàn thành các điều kiện và thủ tục mở bán theo quy định pháp luật*”.

Tại Điều 2.2 của các Thỏa thuận ký quỹ, nguyên đơn cũng cam kết:

“(a) *Ký Hợp Đồng Mua Bán theo mẫu do Chủ Đầu Tư ban hành theo thông báo của Chủ Đầu Tư.*

b) *Đã hiểu rõ thông tin về Dự Án và hoàn toàn tự nguyện ký kết Thỏa Thuận này nhằm đảm bảo cho các cam kết của mình.*”.

Các quy định nói trên cho thấy:

Các Thỏa thuận ký quỹ trong trường hợp này là một biện pháp bảo đảm nghĩa vụ (cụ thể: biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai) được pháp luật Việt Nam cho phép và quy định tại khoản 5 Điều 292, Điều 294 và Điều 330 của

Bộ luật Dân sự 2015; Điều 39 và Điều 40 Nghị định: 21/2021NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ hướng dẫn Bộ luật Dân sự 2015 về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Cụ thể, nghĩa vụ hình thành trong tương lai được bảo đảm ở đây là nghĩa vụ của nguyên đơn ký Hợp đồng mua bán theo mẫu do Công ty ban hành theo thông báo của Công ty, ngay sau khi Dự án đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật.

Mục đích của việc ký quỹ trong trường hợp này, là nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ của nguyên đơn trong việc ký kết Hợp đồng mua bán theo mẫu và theo thông báo của Công ty để mua căn hộ mà nguyên đơn đã đăng ký tại Bản đăng ký nguyện vọng - vốn là một nghĩa vụ hình thành trong tương lai tại thời điểm ký kết các thỏa thuận ký quỹ. Mục đích này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Trên cơ sở đó, bị đơn khẳng định các thỏa thuận ký quỹ được ký kết giữa bị đơn, nguyên đơn và ngân hàng là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phù hợp với quy định pháp luật.

Thứ hai, các thỏa thuận ký quỹ không tương đồng với bất kỳ hình thức huy động vốn nào quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở 2014, bao gồm: (i) góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; (ii) tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; (iii) vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

Thứ ba, T2 ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ không phải là khoản tiền mà bị đơn tiếp nhận và sử dụng để đầu tư xây dựng công trình nhà ở thương mại của Dự án.

Theo quy định tại Điều 1.3 của các thỏa thuận ký quỹ, tiền ký quỹ sẽ được Ngân hàng phong tỏa trong suốt thời hạn ký quỹ và không tính lãi cho bất kỳ bên nào. Theo quy định tại Điều 1.2 của các thỏa thuận ký quỹ, thời hạn ký quỹ được tính từ thời điểm nguyên đơn thực tế nộp tiền ký quỹ cho đến khi tiền ký quỹ được xử lý theo quy định tại Điều 3 của thỏa thuận ký quỹ. Thực tế triển khai, kể từ thời điểm khoản tiền ký quỹ được bên ký quỹ chuyển vào tài khoản ký quỹ theo quy định tại các thỏa thuận ký quỹ cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện, tiền ký quỹ vẫn luôn được Ngân hàng phong tỏa theo đúng quy định tại các thỏa thuận ký quỹ. Bị đơn không thể sử dụng khoản tiền này cho bất kỳ mục đích gì và 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.

Bởi các thỏa thuận ký quỹ không phải là hình thức huy động vốn phát triển nhà ở, việc ký kết các thỏa thuận ký quỹ trước thời điểm Dự án được phép mở bán là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật. Cụ thể:

Theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật về nhà ở, việc huy động vốn phát triển nhà ở dưới hình thức (a) góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; (b)

tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật, cụ thể là có văn bản thông báo đủ điều kiện huy động vốn, hoặc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng. Tuy nhiên, như đã làm rõ tại những phần trên, các thỏa thuận ký quỹ không phải là một hình thức huy động vốn phát triển nhà ở nên không phải là đối tượng của các quy định về điều kiện huy động vốn này.

Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở cũng như Luật Kinh doanh bất động sản 2014, không có quy định nào cấm bị đơn giao kết thỏa 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 và đảm bảo nhu cầu mua bất động sản là có thực khi Dự án được mở bán theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, việc ký kết các thỏa thuận ký quỹ được thực hiện trên nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận quy định tại Điều 3.2 của Bộ luật Dân sự 2015 và đã phát sinh hiệu lực trên thực tế:

Nguyên đơn, trong tình trạng hoàn toàn minh mẫn, tự do, tự nguyện và sau khi tìm hiểu kỹ thông tin đã gửi 02 Bản đăng ký nguyện vọng cùng đề ngày 16/01/2022 cho bị đơn để tham gia đăng ký chọn mua Căn hộ số BE320.11 và BE316.11 tại Dự án. Bị đơn là chủ đầu tư của Dự án có mong muốn khảo sát nhu cầu thực tế mua bất động sản của các khách hàng. Ngân hàng là đơn vị có nghiệp vụ mở và quản lý tài khoản ký quỹ theo quy định pháp luật. Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, các bên đã cùng ký kết các thỏa thuận ký quỹ. Tại Điều 2.2.e của thỏa thuận ký quỹ, nguyên đơn cũng cam kết: *“Đã hiểu rõ thông tin về Dự Án và hoàn toàn tự nguyện ký kết Thỏa Thuận này nhằm đảm bảo cho các cam kết của mình”*.

Thực hiện thỏa thuận ký quỹ, nguyên đơn cũng đã chủ động 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 và thủ tục mở bán theo quy định của pháp luật.

Các thỏa thuận ký quỹ đáp ứng đầy đủ các điều kiện để có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 bao gồm: Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ thông tin minh bạch để quyết định việc tham gia giao dịch; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Và pháp luật không có quy định cụ thể về hình thức là điều kiện có hiệu lực đối với loại thỏa thuận dân sự như thỏa thuận ký quỹ.

Theo Điều 6.1 của các thỏa thuận ký quỹ, thỏa thuận ký quỹ có hiệu lực thực hiện đối với các bên kể từ thời điểm nguyên đơn thực tế nộp đầy đủ tiền ký quỹ

(nếu nguyên đơn lựa chọn nộp tiền ký quỹ một lần), hoặc từ ngày nguyên đơn thực tế nộp khoản tiền ký quỹ đầu tiên nếu nguyên đơn lựa chọn nộp tiền ký quỹ nhiều lần) và theo quy định tại Điều 3.2 Bộ luật Dân sự 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.

Căn cứ vào các quy định và nội dung phân tích trên đây, bị đơn một lần nữa khẳng định các thỏa thuận ký quỹ giữa nguyên đơn, bị đơn và ngân hàng là thỏa thuận dân sự được thực hiện trên nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, và không phải là một hình thức huy động vốn phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Dự án đã đáp ứng đầy đủ điều kiện mở bán và bị đơn đã thực hiện đầy đủ thủ tục thông báo mở bán theo quy định tại các thỏa thuận ký quỹ.

Bị đơn đã thực hiện đúng quy định về đáp ứng điều kiện mở bán và thông báo mở bán:

Theo Điều 2.1 (b) các thỏa thuận ký quỹ, thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán Bất động sản là tháng 07 năm 2022 và được gia hạn 09 (chín) tháng. Điều này có nghĩa là thời hạn muộn nhất để bị đơn đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục để ký kết hợp đồng mua bán bất động sản là tháng 04 năm 2023.

Đến ngày 10/02/2023, bị đơn đã đáp ứng các điều kiện để ký kết Hợp đồng mua bán theo Văn bản số: 1673/SXD-PTN&TTBĐS ngày 10/02/2023 của Sở Xây dựng Thành phố H về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 2.989 (hai nghìn chín trăm tám mươi chín) căn hộ (trong đó có căn hộ mà nguyên đơn đăng ký mua) thuộc ô đất có ký hiệu B4 nhằm thửa đất số 313, tờ bản đồ số 108 - Dự án Khu dân cư và Công viên P, phường L và phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong cùng ngày, bị đơn đã gửi các thông báo mời ký hợp đồng mua bán cho nguyên đơn, trước thời hạn dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán được quy định tại các thỏa thuận ký quỹ (bao gồm cả thời gian gia hạn) là 02 (hai) tháng.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn mới là bên vi phạm cam kết tại các Thỏa thuận ký quỹ khi không hoàn thiện ký hợp đồng mua bán trong thời hạn theo thông báo của bị đơn.

Tại Điều 2.2.(a) 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”*.

Điều 2.2. (b) của các thỏa thuận ký quỹ cũng 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 các quy định nói trên của các thỏa thuận ký quỹ, nguyên đơn cam kết ký Hợp đồng mua bán căn hộ theo mẫu và trong thời hạn theo thông báo của bị

đơn khi nguyện vọng nêu trong Bản đăng ký nguyện vọng của nguyên đơn được bị đơn xác nhận.

Theo các Thông báo ký hợp đồng, thời hạn cuối cùng nguyên đơn phải ký kết Hợp đồng mua bán là ngày 28/02/2023. Do nguyên đơn không ký kết Hợp đồng mua bán trong thời hạn nói trên, nên kể từ ngày 01/03/2023, nguyên đơn đã bị coi là vi phạm cam kết tại Điều 2.2 (a) của các Thỏa thuận ký quỹ; Và theo quy định tại Điều 3.2 của các Thỏa thuận ký quỹ, kể từ ngày 01/03/2023, bị đơn đã có quyền áp dụng chế tài xử lý vi phạm đối với nguyên đơn như quy định tại Điều 3.2 của các Thỏa thuận ký quỹ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP K1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/5/2020, Công ty cổ phần Phát triển Thành phố X (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) và T5 ký Thỏa thuận Khung dịch vụ quản lý tiền ký quỹ dự án Vinhomes Grand Park số: 1505/VHGP/TTK-KQ/TPX-TCB (gọi tắt là “Thỏa thuận khung”). T5 thực hiện cung cấp dịch vụ mở và quản lý tài khoản ký quỹ theo quy định của pháp luật cho Chủ đầu tư. Theo đó, T5 sẽ cung cấp dịch vụ ký quỹ cho Chủ đầu tư và Bên ký quỹ với mục đích đăng ký chương trình khảo sát nhu cầu mua bất động sản dự án B. Trên cơ sở đó, T5 sẽ quản lý và xử lý tiền ký quỹ trên cơ sở thống nhất của các bên tại Thỏa thuận ký quỹ.

Tài khoản ký quỹ: Là tài khoản do Ngân hàng tự mở để thực hiện việc nhận, giữ và quản lý, xử lý tiền ký quỹ theo Thỏa thuận khung và Thỏa thuận ký quỹ. Tài khoản ký quỹ của Dự án Beverly tại T5 có thông tin cụ thể như sau: TK 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 Chủ đầu tư mở bán theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/01/2022, ông Lê Thiện V có Bản đăng ký nguyện vọng gửi Chủ đầu tư về việc tham gia đăng ký chọn mua 02 (hai) căn hộ số BB320.11 và BE316.11 tại Dự án Beverly. Trên cơ sở đơn yêu cầu này của ông Lê Thiện V, cùng ngày 16/1/2022 Chủ đầu tư, Bên ký quỹ (ông Lê Thiện V) và T5 ký 02 Thỏa thuận ký quỹ gồm: Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ và Thỏa thuận ký quỹ số BB316.11/VHGP/TTKQ (sau đây gọi tắt là Thỏa thuận ký quỹ). Theo đó, bên ký quỹ đồng ý ký quỹ vào tài khoản số 19020850498026, tên tài khoản: TKNB-VND-TCB-TKGH DA BEVERLY mở tại T5 với tổng số tiền ký quỹ là 2.323.043.461 đồng để tham gia đăng ký chương trình khảo sát mua Bất động sản tại Dự án và đảm bảo nhu cầu mua Bất động sản của Bên ký quỹ là có thực khi Dự án được Chủ đầu tư hoàn thành các điều kiện về thủ tục mở bán theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/12/2022, chủ đầu tư có Công văn số 0112/2022/CV-TPX, yêu cầu T5 xác nhận việc đã phong tỏa toàn bộ số tiền ký quỹ (bên ký quỹ đã nộp vào tài khoản ký quỹ) trong suốt thời hạn ký quỹ.

Ngày 05/12/2022, T5 có Công văn số 800-2022/WBOPS MN-TCB phản hồi Công văn số 0112/2022/CV-TPX của chủ đầu tư về việc T5 đã và đang thực hiện đúng trách nhiệm của Ngân hàng theo Thỏa thuận ký quỹ.

Ngày 10/02/2023, chủ đầu tư có Thông báo mời ông Lê Thiện V đến để ký hợp đồng mua bán bất động sản của Dự án.

T5 thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiện V là không có căn cứ, T5 có ý kiến đối với từng yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiện V như sau:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện thứ nhất: Đề nghị Tòa án tuyên hủy Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ và Thỏa thuận ký quỹ số BE316.11/VHGP/TTKQ ký giữa ông Lê Thiện V và Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố X.

Về vấn đề này, T5 có ý kiến như sau:

Thứ nhất: T5 là Ngân hàng được phép cung cấp dịch vụ quản lý tiền ký quỹ theo quy định của pháp luật và quy định của Ngân hàng N3, theo đó T5 cung cấp cho Chủ đầu tư và Bên ký quỹ (ông Lê Thiện V) dịch vụ quản lý tiền ký quỹ theo các điều khoản điều kiện được quy định tại Thỏa thuận ký quỹ mà các bên đã ký. Vì vậy, việc Ngân hàng mở tài khoản ký quỹ để thực hiện việc nhận, giữ và quản lý, xử lý tiền ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ là được phép theo quy định của pháp luật và phù hợp với thỏa thuận của các bên (chủ đầu tư, bên ký quỹ và ngân hàng) tại Thỏa thuận ký quỹ.

Thứ hai: Ký quỹ là 01 loại giao dịch dân sự được phát sinh trên cơ sở sự thỏa thuận của các bên, thỏa thuận ký quỹ không vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở. Vấn đề này cũng đã được nêu rất rõ tại Công văn số 656/SXD-PTN&TTBĐS ngày 12/01/2023 của Sở Xây dựng Thành phố H, trả lời đơn kiến nghị, phản ánh của công dân và được gửi đến một số bên ký quỹ có khiếu nại liên quan đến Thỏa thuận ký quỹ.

Mặt khác, trong suốt thời hạn ký quỹ, chủ đầu tư không sử dụng khoản tiền ký quỹ, khoản tiền này được phong tỏa trong tài khoản ký quỹ tại Ngân hàng. Vì vậy, tiền ký quỹ không được xem là vốn phục vụ cho việc phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở 2014 cho đến khi được giải tỏa theo thỏa thuận của các bên.

Thứ ba: Thỏa thuận ký quỹ được ký giữa 3 bên, gồm chủ đầu tư, bên ký quỹ và Ngân hàng, là giao dịch dân sự phù hợp với quy định về ký quỹ tại Điều 330 Bộ luật dân sự 2015.

“Điều 330. Ký quỹ

1. 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 tỏa tại một tổ chức tín dụng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ.

2. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại do bên có nghĩa vụ gây ra, sau khi trừ chi phí dịch vụ.”

Thứ tư: Thỏa thuận ký quỹ được xác lập trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận giữa các bên, phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Dân sự và không thuộc các trường hợp của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định từ Điều 123 đến Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

“Điều 3. Các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự

...2. Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. 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.”

Từ các phân tích nêu trên, cần xác định Thỏa thuận ký quỹ số BB:320.11/VHGP/TTKQ và Thỏa thuận ký quỹ số BE31611/HGP/TTKO ngày 16/01/2022 giữa ông Lê Thiện V, Ngân hàng và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X có hiệu lực pháp luật.

2.2. Đối với yêu cầu khởi kiện thứ hai:

(i) Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2.1 Điều 2 Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ và Thỏa thuận ký quỹ số BE316.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 được ký giữa chủ đầu tư, ông Lê T3 và T5 có quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư cũng như thời gian dự kiến bán, có quy định:

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 7/2022 và được gia hạn 09 (chín) tháng (*“Thời Gian Dự Kiến Bán”*);

Như vậy, thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán Bất động sản theo thỏa thuận là tháng 07 năm 2022 và được gia hạn thêm 09 tháng, điều này được hiểu thời hạn chậm nhất chủ đầu tư phải hoàn thiện xong về mặt pháp lý của Dự án để ký Hợp đồng mua bán với Bên ký quỹ là tháng 4/2023.

(ii) Ngày 10/02/2023, Sở Xây dựng Thành phố H có Công văn số 1673/SXD-PIN&TTBĐS thông báo cho Chủ đầu tư biết về việc: 2.989 căn hộ thuộc ô đất ký hiệu B4 tại thửa đất số 313 tờ bản đồ số 108 Dự án Khu dân cư và Công viên P, phường L và phường L Mỹ thành phố T do Công ty cổ phần phát triển Thành Phố X làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

(iii) Cùng ngày 10/02/2023, Chủ đầu tư có gửi Thông báo cho ông Lê Thiện V về việc mời ông Lê Thiện V lên ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư. Theo đó,

tại Thông báo này nêu rõ thời hạn ký Hợp đồng mua bán giữa Chủ đầu tư và ông Lê Thiện V là từ ngày 27/02/2023 đến hết ngày 28/02/2023.

Căn cứ vào các điểm phân tích tại điểm (i), (ii), (iii), thì xác định Chủ đầu tư không vi phạm thời gian dự kiến bán theo quy định tại điểm b khoản 2.1 Điều 2 Thỏa thuận ký quỹ.

(iv) Mặt khác, căn cứ theo quy định tại khoản 3.5 Điều 3 Thỏa thuận ký quỹ, thì ông Lê Thiện V được quyền chấm dứt Thỏa thuận ký quỹ trong trường hợp sau:

“3.5 Trường hợp hết Thời Gian Dự Kiến Bán mà Bất Động sản Bên Ký Quỹ đăng ký nguyện vọng chưa đủ điều kiện bán thì Bên Ký Quỹ có quyền chấm dứt Thỏa Thuận Ký Quỹ bằng việc thông báo bằng văn bản tới Chủ Đầu Tư và Tiền K sẽ được hoàn trả cho Bên Ký Quỹ trên cơ sở không tính lãi.

Trường hợp này Ngân hàng sẽ thực hiện giải tỏa và chi trả Tiền Ký Quỹ cho Bên Ký Quỹ 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 Bên Ký Quỹ 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 bởi Bên Ký Quỹ và Chủ Đầu Tư... ”.

Theo quy định này thì nếu hết thời gian dự kiến bán mà bất động sản do ông Lê Thiện V đăng ký nguyện vọng chưa đủ điều kiện bán, thì ông Lê Thiện V được quyền chấm dứt Thỏa thuận ký quỹ.

Tuy nhiên, tính đến ngày ông Lê Thiện V khởi kiện (ngày 06/3/2023), thì vẫn chưa hết khoảng thời gian dự kiến bán căn hộ ông Lê Thiện V đăng ký nguyện vọng mua.

Thực tế ngày 10/02/2023, chủ đầu tư gửi Thông báo mời ông Lê Thiện V đến để ký Hợp đồng mua bán, tại Thông báo này có nêu rõ thời gian chính xác các bên Hợp đồng mua bán là từ ngày 27-28/02/2023. Như vậy, tính đến ngày 27/02/2023 (vẫn nằm trong khoảng thời gian dự kiến bán) thì căn hộ ông Lê Thiện V đăng ký nguyện vọng mua đã đủ điều kiện bán theo Thông báo của Sở Xây dựng Thành phố H. Do đó, ông Lê Thiện V không đủ điều kiện để được quyền chấm dứt Thỏa thuận ký quỹ đã ký với chủ đầu tư và ngân hàng.

Mặt khác, theo các phân tích tại mục 2.1 nêu trên, các Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ và Thỏa thuận ký quỹ số BE316.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 giữa ông Lê Thiện V, ngân hàng và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ngân hàng cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiện V về việc đề nghị Ngân hàng TMCP K1 chuyển trả cho ông Lê Thiện V lại số tiền 2.323.043.461 đồng là không có căn cứ.

Hơn nữa, Ngân hàng TMCP K1 là bên trung gian quản lý tiền ký quỹ của Bên ký quỹ với Chủ đầu tư theo Thỏa thuận ký quỹ, do đó, Ngân hàng sẽ thực hiện chuyển trả lại khoản tiền ký quỹ cho một trong các bên theo đúng quy định tại Thỏa thuận ký quỹ; và/hoặc căn cứ vào nội dung của Bản án/Quyết định có

hiệu lực pháp luật của Tòa án theo đúng quy định của pháp luật (trong trường hợp vụ việc đang có tranh chấp). Từ các phân tích tại mục 2.1 và 2.2 tại Phần II bản tự khai này, T5 khẳng định yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiện V là không có căn cứ. Do đó, T5 đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và giải quyết vụ án theo hướng:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiện V.

2/ Công nhận hiệu lực pháp lý của Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ và Thỏa thuận ký quỹ số BE316.11/VHGP/TTKQ ký giữa ông Lê Thiện V và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X và Ngân hàng T5.

3/ Các nội dung khác của vụ án, ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3194/2024/DS-ST ngày 12/12/2024, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Thiện V đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 và số BE316.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X, ông Lê Thiện V, Ngân hàng K1 là vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng TMCP K1 hoàn trả toàn bộ số tiền ký quỹ là 2.323.043.461 (hai tỷ ba trăm hai mươi ba triệu không trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi một) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Thiện V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 78.760.869 (bảy mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn tám trăm sáu mươi chín) đồng nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Lê Thiện V đã nộp là: 39.230.434 (ba mươi chín triệu hai trăm ba mươi nghìn bốn trăm ba mươi bốn) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0008361 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046593 ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Thiện V còn phải nộp số tiền là: 39.230.435 (ba mươi chín triệu, hai trăm ba mươi nghìn, bốn trăm ba mươi lăm) đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 16/12/2024, nguyên đơn ông Lê Thiện V có ông Hoàng Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Luật sư Huỳnh Ngô Tường B - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo là ông Lê Thiện V trình bày:*

Cấp sơ thẩm cho rằng, hai bản “Thỏa thuận ký quỹ” cùng ngày 16/01/2022 giữa ông Lê Thiện V, Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X và Ngân hàng T5, là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai là không đúng, vì: Bị đơn là công ty kinh doanh bất động sản, là ngành nghề kinh doanh có điều kiện và mục đích của việc ký quỹ là bảo đảm mua bất động sản, nên không thể lấy một quy định của Bộ luật Dân sự để áp dụng, mà phải lấy Luật Kinh doanh Bất động sản để điều chỉnh.

Bị đơn có sử dụng tiền ký quỹ hay không, nguyên đơn không thể kiểm tra được, nguyên đơn cũng không có nghĩa vụ phải chứng minh.

Thỏa thuận ký quỹ quy định rõ, không mua sẽ mất tiền, thời điểm này bị đơn chưa có văn bản của Sở Xây dựng về việc dự án đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng bị đơn đã ký thỏa thuận ký quỹ có nội dung tương đồng và phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự về đặt cọc, điều này là trái luật. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử, xác định Thỏa thuận ký quỹ là hình thức đặt cọc và giải quyết tranh chấp theo Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

Ngày 21/11/2022, chủ đầu tư có dấu hiệu lừa dối khách hàng khi gửi thông báo yêu cầu ông V đến ký hợp đồng mua bán, thời điểm này dự án cũng chưa đủ điều kiện để mở bán. Cấp sơ thẩm nhận định việc ký quỹ hợp pháp là sai, vì đây là hình thức đặt cọc trá hình để huy động vốn của chủ đầu tư trước khi dự án đủ điều kiện mở bán.

Nguyên đơn xác định, thỏa thuận ký quỹ là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, vi phạm Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản và Nghị định số 99/NĐ-CP của Chính phủ. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên hai Thỏa thuận ký quỹ ngày 16/01/2022 giữa các bên là vô hiệu, buộc Ngân hàng T5 trả lại tiền ký quỹ cho nguyên đơn.

** Người kháng cáo là ông Lê Thiện V trình bày:* Tôi có ủy quyền cho Công ty L1 tham gia tố tụng, Công ty L1 ủy quyền lại cho ông Hoàng Ngọc T, nhưng tại phiên tòa hôm nay tôi xin chấm dứt việc ủy quyền nói trên. Tôi sẽ tự mình tham gia tố tụng tại phiên tòa này.

Theo các Thỏa thuận ký quỹ ngày 16/01/2022, thì khi hết thời hạn ký quỹ mà chủ đầu tư chưa đủ điều kiện mở bán, thì tôi được quyền hủy thỏa thuận và nhận lại tiền ký quỹ. Ngày 21/11/2022, bị đơn gửi thông báo yêu cầu tôi đến ký

hợp đồng mua bán, thời điểm này dự án chưa đủ điều kiện để mở bán, là không đúng quy định của pháp luật. Chủ đầu tư đã giữ tiền của tôi hơn 02 năm nay, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo như Luật sư của tôi đã trình bày.

** Ông Hoàng Ngọc T trình bày:* Tôi có cùng ý kiến với ông Lê Thiện V và Luật sư của nguyên đơn. Tôi đồng ý chấm dứt việc nhận ủy quyền của ông Lê Thiện V.

** Bị đơn Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X (có ông Nguyễn Đức H đại diện) trình bày:* Tiền ký quỹ hiện nay đang được Ngân hàng T5 phong tỏa, điều này ngân hàng cũng đã có văn bản xác nhận. Bị đơn không sử dụng số tiền ký quỹ này, nên không phải là hình thức huy động vốn như nguyên đơn trình bày. Thỏa thuận ký quỹ có thời hạn đến tháng 4 năm 2023, nhưng chưa đến thời hạn này thì nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu chấm dứt thỏa thuận, nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận ký quỹ. Vì vậy, bị đơn không đồng ý khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thiện V, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thiện V thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật có liên quan, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thiện V, 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

Ngày 09/12/2024, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và ngày 12/12/2025 tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 3194-2024/DS-ST. Ông Hoàng Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Lê Thiện V) có mặt tại phiên tòa.

Căn cứ Giấy ủy quyền lập ngày 14/3/2023 tại Văn phòng C (số A, quyển số 03) và Văn bản ủy quyền số 01/UQ-LTN_2024 ngày 18/3/2024, thì ông Hoàng Ngọc T được đại diện ông Lê Thiện V kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/12/2024, ông Hoàng Ngọc T (đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thiện V) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Thiện V, về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thừa nhận: Vào ngày 16/01/2022, giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X (chủ đầu tư), ông Lê Thiện V (Bên ký quỹ) và Ngân hàng TMCP K1 (T5) có ký 02 Thỏa thuận ký quỹ số BE326.11/VHGP/TTKQ và số BE320.11/VHGP/TTKQ. Mục đích ký quỹ, là nhằm để Bên ký quỹ đăng ký tham gia chương trình khảo sát mua bất động sản tại Dự án Khu dân cư và Công viên P, phường L và phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ đầu tư và đảm bảo nhu cầu mua bất động sản của bên ký quỹ là có thực khi Dự án này được chủ đầu tư hoàn thành các điều kiện về thủ tục mở bán theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét, căn cứ 02 (hai) Thỏa thuận ký quỹ cùng ngày 16/01/2022 nói trên giữa các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thỏa thuận ký quỹ số BE326.11/VHGP/TTKQ và Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ cùng ngày 16/01/2022, giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X (bị đơn), ông Lê Thiện V (nguyên đơn) và Ngân hàng TMCP K1 (Ngân hàng T5), là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, quy định tại khoản 5 Điều 292, Điều 294, Điều 330 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 39, Điều 40 của Nghị định số 21/2021NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ hướng dẫn Bộ luật Dân sự 2015 về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Nghĩa vụ trong tương lai mà các bên cam kết bảo đảm, đó là nghĩa vụ của nguyên đơn ký Hợp đồng mua bán theo mẫu do bị đơn ban hành, theo thông báo của bị đơn để mua căn hộ mà nguyên đơn đã đăng ký tại Bản đăng ký nguyện vọng - vốn, ngay sau khi bị đơn có đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

Về hình thức, Thỏa thuận ký quỹ giữa các bên được lập thành văn bản. Về chủ thể, tại thời điểm ký kết, ông Lê Thiện V có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, người ký thỏa thuận là ông Nguyễn Trung K (Giám đốc kinh doanh 3) - người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X theo giấy ủy quyền ngày 09/9/2019; Ngân hàng T5 là tổ chức tín dụng được phép cung cấp dịch vụ quản lý tiền ký quỹ theo quy định của pháp luật. Các bên trong Thỏa thuận ký quỹ, tự nguyện xác lập giao dịch.

Về nội dung, Thỏa thuận ký quỹ là một giao dịch, nhằm đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trong tương lai mà các bên tự nguyện cam kết, đó là nghĩa vụ ký Hợp đồng mua bán theo mẫu do bị đơn ban hành, theo thông báo của bị đơn để mua căn hộ mà nguyên đơn đã đăng ký tại Bản đăng ký nguyện vọng - vốn, ngay sau khi bị đơn có đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Như vậy, 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. 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, đó là việc bị đơn hoàn thành các thủ tục và đủ điều kiện mở bán trong một thời hạn nhất định. Vì vậy, nội dung Thỏa thuận ký quỹ không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Xét, 02 (hai) Thỏa thuận ký quỹ cùng ngày 16/01/2022 nói trên giữa các bên đương sự, được xác lập trên cơ sở tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên có hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong thỏa thuận.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thừa nhận, ông Lê Thiện V đã nộp ký quỹ số tiền 1.150.599.126 đồng theo Thỏa thuận ký quỹ số BE326.11/VHGP/TTKQ và nộp ký quỹ số tiền 1.150.599.126 đồng đối với Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ vào tài khoản số 19020850498026, tên tài khoản: TKNB-VNĐ-TCB-TKGH DA BEVERLY mở tại Ngân hàng T5. Tổng số tiền mà ông Lê Thiện V đã nộp ký quỹ là 2.323.043.461 đồng.

Căn cứ Công văn số 800-2022/WBOPS MN-TCB ngày 05/12/2022 của Ngân hàng T5, trả lời Công văn số 0112/2022/CV-TPX của bị đơn, thì ngân hàng này đã phong tỏa toàn bộ số tiền ký quỹ mà bên ký quỹ đã nộp vào tài khoản ký quỹ trong suốt thời hạn ký quỹ. Thực tế trong suốt thời hạn ký quỹ, chủ đầu tư (bị đơn) không sử dụng số tiền ký quỹ để đầu tư thực hiện dự án.

Căn cứ điểm b khoản 2.1 Điều 2 của các Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ và số BE316.11/VHGP/TTKQ cùng ngày 16/01/2022, thì thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán bất động sản là tháng 7 năm 2022 và được gia hạn 09 (chín) tháng, tức thời hạn chậm nhất chủ đầu tư phải hoàn thiện xong về mặt pháp lý của Dự án để ký Hợp đồng mua bán bất động sản với ông Lê Thiện V là tháng 4 năm 2023.

Theo quy định này, nếu hết thời gian dự kiến bán mà bất động sản do ông Lê Thiện V đăng ký nguyện vọng chưa đủ điều kiện bán, thì ông Lê Thiện V được quyền chấm dứt Thỏa thuận ký quỹ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp 02 (hai) thông báo cùng ngày 21/11/2022, với nội dung bị đơn thông báo cho ông Lê Thiện V đến làm thủ tục liên quan đến việc ký kết hợp đồng trong thời hạn từ ngày 12/12/2022 đến ngày 24/12/2022. Phía bị đơn, xác nhận có gửi hai thông báo nói trên cho ông Lê Thiện V, nhưng cho rằng gửi để yêu cầu ông V làm các thủ tục liên quan, không phải ký hợp đồng và thực tế ông V cũng không đến theo thông báo. Xét, vào thời điểm này, bị đơn chưa đủ điều kiện theo quy định để được mở bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, các thông báo nói trên không có nội dung bị đơn yêu cầu ông Lê Thiện V đến ký hợp đồng mua bán trong thời hạn từ ngày 12/12/2022 đến ngày 24/12/2022, mà chỉ có nội dung yêu cầu ông Lê Thiện V đến “*thực hiện các thủ tục liên quan đến việc ký kết hợp đồng mua bán từ ngày 12/12/2022 đến ngày 24/12/2022*”. Trên thực tế, ông Lê Thiện V cũng không đến theo các thông báo này của bị đơn. Vì vậy, việc ông Lê Thiện V cho rằng bị đơn yêu cầu ông V đến ký hợp

đồng mua bán khi dự án chưa đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai, là không có căn cứ.

Ngày 10/02/2023, Sở Xây dựng Thành phố H có Công văn số 1673/SXD-PIN&TTBĐS, thông báo cho Chủ đầu tư, biết về việc 2.989 căn hộ thuộc ô đất ký hiệu B4 tại thửa đất số 313 tờ bản đồ số 108 Dự án Khu dân cư và Công viên P, phường L và phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh do bị đơn làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Cùng ngày 10/02/2023, bị đơn có gửi Thông báo cho ông Lê Thiện V về việc mời ông Lê Thiện V lên ký Hợp đồng mua bán với bị đơn. Theo thông báo này, thì thời hạn ký hợp đồng là từ ngày 27/02/2023 đến hết ngày 28/02/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định đến nay ông Lê Thiện V và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X vẫn chưa ký kết hợp đồng mua bán theo 02 Thỏa thuận ký quỹ ngày 16/01/2022 và cũng không có bất kỳ thỏa thuận nào khác để thực hiện 02 Thỏa thuận ký quỹ ngày 16/01/2022.

Ngày 24/02/2023, ông Lê Thiện V nộp đơn khởi kiện bị đơn, yêu cầu hủy hai bản thỏa thuận ký quỹ ngày 16/01/2022, buộc Ngân hàng T5 trả lại cho ông số tiền ký quỹ 2.323.043.461 đồng. Ngày 06/3/2023 Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo thụ lý số 401/TB-TLVA đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiện V. Như vậy, ông Lê Thiện V nộp đơn khởi kiện khi chưa hết thời gian dự kiến ký hợp đồng mua bán căn hộ. Nguyên đơn nhận được Thông báo của bị đơn mời ký hợp đồng mua bán ngày 10/02/2023, nhưng không ký Hợp đồng mua bán bất động sản với bị đơn, là đã vi phạm nội dung thỏa thuận. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Lê Thiện V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 78.760.869 (bảy mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn tám trăm sáu mươi chín) đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thiện V phải nộp 300.000 đồng, nhưng được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp. Ông Lê Thiện V đã nộp đủ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đã phân tích, là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 và Điều 29 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 ông Lê Thiện V (nguyên đơn), về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 3194/2024/DS-ST ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

1.1 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thiện V, đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố Thỏa thuận ký quỹ số BE320.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 và số BE316.11/VHGP/TTKQ ngày 16/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X, ông Lê Thiện V và Ngân hàng K1, là vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng TMCP K1 hoàn trả toàn bộ số tiền ký quỹ là 2.323.043.461 (hai tỷ ba trăm hai mươi ba triệu không trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi một) đồng.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Thiện V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 78.760.869 (bảy mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn tám trăm sáu mươi chín) đồng nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Lê Thiện V đã nộp là: 39.230.434 (ba mươi chín triệu hai trăm ba mươi nghìn bốn trăm ba mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0008361 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046593 ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, T4 phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Thiện V còn phải nộp số tiền là: 39.230.435 (ba mươi chín triệu, hai trăm ba mươi nghìn, bốn trăm ba mươi lăm) đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Thiện V phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0046940 ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông V đã nộp đủ.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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



Trịnh Thị Ánh

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Tú O - U

Trịnh Thị Á