TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ----------

Số: 210/2017/DS-PT
Ngày 01/12/2017
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sơn Hà

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

-Thư ký phiên tòa: Bà Quản Thị Ngọc Anh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 149/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2017 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017DS-ST, ngày 19, 22 và 28/6/2017 của Tòa án nhân dân quận HĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 335/2017/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Mạnh H, sinh năm 1977 và Bà Tô Tố T, sinh năm 1977; cùng Hộ khẩu thường trú: Số 41, ngõ 126, phố KH, phường P L, quận ĐĐ, Hà Nội. *Có mặt ông H, vắng mặt bà T tại phiên toà.*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1991. CMND số 1424…. công an HD cấp ngày 18/8/2006; Địa chỉ thường trú: thôn NT, xã T K, huyện BG, tỉnh Hải Dương (Giấy ủy quyền ngày 10/7/2017). *Có mặt tại phiên tòa.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Anh D và bà Đậu Thị Thúy H - Luật sư Văn phòng luật sư T, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. *Ông D vắng mặt, có mặt bà H tại phiên tòa.*

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Capitaland HT (Công ty TNHH Capitaland HT); Trụ sở: Khu đất CN, Khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lim Teng-K (LDJ), Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1979; Địa chỉ thường trú: P6B2, TTXNCKĐT TXB, quận TX, thành phố Hà Nội (Giấy uỷ quyền ngày 13/10/2016). *Có mặt tại phiên tòa.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trịnh Thị A - Luật sư Công ty Luật TNHH HK, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Vũ Tuấn A trình bày:

Ông Đào Mạnh H và Công ty TNHH Capitaland HT ký kết Thoả thuận đặt cọc số CHCL/0310 ngày 23/11/2009 mua căn hộ E-12C3-10, tầng 12, Tòa E, diện tích sàn căn hộ: 132,41m^2 thuộc tòa nhà chung cư MBL tại Lô CT 08 tại Khu đất CN, khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội với giá mua căn hộ là 207.130,00 Đô La Mỹ, do Công ty TNHH Capitaland HT làm chủ đầu tư. Theo thoả thuận này, ông H đã nhiều lần chuyển tiền cho Công ty TNHH Capitaland HT với tổng số tiền thanh toán đến nay là 1.795.140.120 đồng.

Ông H cho rằng, nội dung thỏa thuận đặt cọc có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, vi phạm luật bảo vệ người tiêu dùng, Công ty không tuân thủ hình thức văn bản mà pháp luật đã quy định nên thỏa thuận đặt cọc là vô hiệu về mặt hình thức; Theo quy định về quản lý ngoại hối và pháp luật dân sự về các trường hợp vô hiệu của Hợp đồng dân sự từ điều 128 đến điều 137 Bộ luật dân sự thì việc Công ty TNHH Capitaland HT niêm yết giá bán căn hộ bằng tiền Đô la Mỹ là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy ông cho rằng thoả thuận đặt cọc số CHCL/0310 ngày 23/11/2009 được ký kết giữa ông và Công ty TNHH Capitaland HT để mua căn hộ mua căn hộ E-12C3-10 tại Khu đất CN, khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông yêu cầu Toà án tuyên bố thoả thuận đặt cọc nói

trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, yêu cầu Công ty hoàn trả cho ông toàn bộ số tiền ông đã nộp cho Công ty. Tại phiên tòa ông H yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông số tiền là: 1.100.366.981đồng.

Đại diện bị đơn trình bày: Căn hộ hai bên thoả thuận mua bán thuộc dự án hợp pháp do Công ty HT làm chủ đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư số 011022000187 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2008, được điều chỉnh ngày 12/02/2009 và Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 460800 ngày 20/01/2009 tại Khu đô thị mới ML, HĐ, Hà Nội. Công trình được khởi công xây dựng vào ngày 09/10/2009. Tại thời điểm ký kết thoả thuận đặt cọc thoả thuận đặt cọc số CHCL/0310 ngày 23/11/2009 với ông Đào Mạnh H, theo thông tư 04/2006/TT- BXD ngày 18/8/2006 của Bộ xây dựng- Công ty được phép ký kết các hợp đồng huy động vốn liên quan đến căn hộ thuộc dự án, trong đó có căn hộ E-12C3-10 , tầng 12, tòa E, diện tích sàn căn hộ là 132, 41m^2 thuộc tòa nhà chung cư MBL tại Lô CT 08 E Khu đất CN, khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội. Việc thoả thuận, ký kết giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, nhằm hướng đến việc ký kết hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên khi có đủ điều kiện. Đến nay phía Công ty vẫn thực hiện đúng, đầy đủ những điều khoản đã cam kết với khách hàng là ông H bà T. Hai bên chưa ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Giao dịch thực tế hai bên thực hiện là bằng đồng Việt Nam chứ không sử dụng ngoại tệ. Công ty khẳng định thoả thuận đặt cọc do hai bên ký kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, còn đối với các nội dung khác mà nguyên đơn đưa ra với mục đích bác bỏ hiệu lực của thỏa thuận đặt cọc được giao kết là không có căn cứ. Bị đơn đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình thực hiện hợp đồng mặc dù ông H có vi phạm trong việc thực hiện nghĩa vụ nộp tiền theo thoả thuận đặt cọc nêu trên, song Công ty có nguyện vọng tiếp tục thực hiện thoả thuận đặt cọc đã ký kết với ông H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:

- Thỏa thuận đặt cọc là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật vì trong thỏa thuận đặt cọc đã quy định giá mua bán căn hộ bằng đô la Mỹ.

- Công ty HT đã thu tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản trái với quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 14, Luật kinh doanh bất động sản, khoản 1, Điều 39 Luật Nhà ở, vi phạm vào hành vi bị cấm của Luật kinh doanh bất động sản.

- Thỏa thuận đặt cọc đã quy định quyền của công ty được chuyển giao quyền nghĩa vụ cho bên thứ ba, vi phạm điểm i, khoản 1, Điều 16 Luật Bảo vệ người tiêu dùng.

- Bị đơn có lỗi cố ý gây nên thỏa thuận đặt cọc vô hiệu toàn bộ và buộc Công ty trả lại cho anh H chị T : 1.795.140.120đồng đã nộp và bồi thường toàn bộ thiệt hại đã gây ra cho nguyên đơn số tiền là: 1.100.366.981đồng.

Ông H nhất trí với ý kiến của của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Thoả thuận hai bên ký kết là giao dịch đặt cọc, thỏa thuận này có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, quá trình thực hiện thoả thuận đều bằng đồng tiền Việt nam là không vi phạm pháp lệnh về quản lý ngoại hối của nhà nước nên các thoả thuận đặt cọc nói trên không bị vô hiệu. Khi xác lập giao dịch đặt cọc nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện, tự do về ý chí không bị ép buộc. Còn đối với các vấn đề khác phía nguyên đơn đưa ra là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Công ty TNHH Capitaland HT giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và không yêu cầu Toà án giải quyết việc vi phạm nghĩa vụ nộp tiền theo thoả thuận của ông H bà T trong vụ án này.

Tại bản án số 12 /2017/DSST, ngày 19, 22 và 28/6/2017, Tòa án nhân dân quận HĐ, thành phố Hà Nội đã xét xử:

1. Tuyên bố thoả thuận đặt cọc số CHCL/0310 ngày 23/11/2009 mua căn hộ E-12C3-10 tại Khu đất CN, khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội giữa ông Đào Mạnh H với Công ty TNHH Capitaland HT không vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đào Mạnh H, Tô Tố T đòi Công ty TNHH Capitaland HT hoàn trả 1.795.140.120 đồng đã nộp và tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 1.100.366.981 đồng.

2. Về án phí: Ông ĐàoMạnh H, bà Tô Tố T phải nộp 89.910.142 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 200.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00001760 ngày 13/10/2014 của Thi hành án quận HĐ, ông H, bà T còn phải nộp tiếp số tiền là **89.710.142** đồng.

3. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày **29 tháng 6 năm 2017**, ông Đào Mạnh H, bà Tô Tố T đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, thiếu khách quan, không công bằng và xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, **nguyên đơn** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo uỷ quyền và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày ý kiến và phát biểu quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Thoả thuận đặt cọc CHCL - 0310 ký ngày 23/11/2009 giữa ông Đào Mạnh H và Công ty TNHH Capitaland HT ký vô hiệu. Buộc Công ty TNHH Capitaland HT có lỗi phải bồi thường theo yêu cầu, cụ thể : Hoàn trả cho vợ chồng ông H, bà T 1.795.140.120 đồng tiền đã nộp và bồi thường thiệt hại 1.100.366.981 đồng. Tổng cộng là 2.895.507.101 đồng.

Bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH Capitaland HT và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng về quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân quận HĐ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Đào Mạnh H và bà Tô Tố T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định là hợp lệ.

Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy:

Căn hộ mà ông Đào Mạnh H và Công ty TNHH Capitaland HT ký thoả thuận đặt cọc mua bán thuộc dự án hợp pháp do Công ty TNHH Capitaland HT thực hiện, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 011022000187 do Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 460800 do Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 20/01/2009 tại Khu CN, khu đô thị mới ML, phường ML, HĐ, Hà Nội.

Ngày 23/11/2009, ông Đào Mạnh H và Công ty TNHH Capitaland HT ký kết Thoả thuận đặt cọc số CHCL/0310 mua căn hộ E-12C3-10, tầng 12, Tòa E, diện tích sàn căn hộ: 132,41m^2 thuộc tòa nhà chung cư MBL tại Lô CT 08 tại Khu đất CN, khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội với giá mua căn hộ là 207.130,00 Đô La Mỹ.

Thực hiện theo nội dung hai bên đã thoả thuận đặt cọc, từ ngày 23/10/2009 đến ngày 04/11/2011, ông H đã có 05 lần nộp tiền cho Công ty TNHH Capitaland HT. Số tiền được cả hai bên xác nhận ông H đã nộp là **1.795.140.120** đồng.

Kể từ ngày 04/11/2011 ông H không nộp thêm khoản tiền nào khác cho việc đặt cọc để mua căn hộ này.

Các phiếu thu do hai bên cung cấp thể hiện số tiền ông H nộp tiền đặt cọc đều được quy đổi theo giá trị tương đương của đồng Đôla Mỹ tại thời điểm thanh toán sang tiền Việt Nam đồng.

Ông H cho rằng: Công ty TNHH Capitaland HT ký thoả thuận đặt cọc có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật nhà ở, vi phạm Luật bảo vệ người tiêu dùng; thỏa thuận đặt cọc với giá bán căn hộ bằng đồng Đô La Mỹ là vi phạm quy định về quản lý ngoại hối của Nhà Nước, vi phạm điều cấm của pháp luật, nên thoả thuận đặt cọc nêu trên là vô hiệu. Ông yêu cầu Toà án buộc Công ty TNHH Capitaland HT hoàn trả ông số tiền đã nộp là **1.795.140.120** đồng và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông bà số tiền **1.100.366.981**đồng.

1. Xét việc ký kết thoả thuận đặt cọc:

Tại Điều 1 và khoản 2.2 Điều 2 của Thoả thuận đặt cọc, các bên đã thoả thuận về đối tượng và mục đích của việc xác lập giao dịch đặt cọc là để: " *Đảm bảo việc bên mua sẽ mua căn hộ và thực hiện các nghĩa vụ khác của mình theo thoả thuận đặt cọc này"*. Theo quy định tại Điều 318 và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì "Đặt cọc" là một trong bảy biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự; bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Đối chiếu với các quy định

nêu trên cho thấy, mục đích hai bên ký kết thoả thuận đặt cọc để đảm bảo việc nguyên đơn sẽ ký và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai, điều này được cả hai bên xác nhận tại phiên toà, mục đích đặt cọc là để đảm bảo cho việc nguyên đơn sẽ ký hợp đồng mua bán nhà với bị đơn.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, công ty TNHH Capitaland HT có đầy đủ tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật nên đảm bảo về điều kiện chủ thể giao kết thỏa thuận đặt cọc. Việc giao kết đặt cọc do các bên tự thống nhất, thỏa thuận và được lập thành văn bản theo đúng quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung.

2.Nguyên đơn cho rằng Công ty TNHH Capitaland HT đã huy động vốn để xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trái với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Xét thấy: Theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật kinh doanh Bất động sản 2006 quy định: *"1. Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thoả thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước và phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây..."* Theo quy định nêu trên thì việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước…chỉ được thực hiện khi các bên có thoả thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở. Cho đến thời điểm này giữa nguyên đơn và bị đơn chưa ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, Thoả thuận được ký kết ngày 23/9/2009 giữa nguyên đơn và Công ty TNHH Capitaland HT là thoả thuận đặt cọc. Thoả thuận này là một biện pháp đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ E-12C3-10, tầng 12, Tòa E, diện tích sàn căn hộ: 132,41m^2 thuộc tòa nhà chung cư MBL tại Lô CT 08 tại Khu đất CN, khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội của nguyên đơn. Toàn bộ số tiền nguyên đơn nộp cho Công ty TNHH Capitaland HT là khoản tiền bảo đảm cho việc sẽ ký và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở, không phải là khoản tiền thanh toán trước. Theo quy định tại Điều 38 Luật nhà ở và Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 thì trong 5 hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở thương mại không có nguồn vốn nào được huy động từ thoả thuận đặt cọc. Do đó nguyên đơn cho rằng đây là khoản tiền huy động vốn để xây dựng dự án của Công ty TNHH Capitaland HT trong hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai là không có cơ sở chấp nhận.

3.Nguyên đơn cho rằng thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ chung cư đã quy định giá mua bán căn hộ bằng Đô la Mỹ là vi phạm quy định của pháp luật về ngoại hối.

Tại khoản 2.3 Điều 2 của Thoả thuận đặt cọc ghi: " *Tất cả các khoản thanh toán theo thoả thuận này sẽ được thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam (VNĐ) hoặc Đô la Mỹ (USD) theo quy định của pháp luật Việt Nam…"*

Căn cứ nội dung thoả thuận đặt cọc nêu trên thấy, hai bên thoả thuận thanh toán *bằng tiền Đồng Việt Nam (VNĐ) hoặc Đô la Mỹ (USD),* nhưng thực tế quá trình chuyển giao các khoản tiền đặt cọc giữa nguyên đơn và Công ty TNHH Capitaland HT đều được thực hiện bằng tiền Việt Nam được thể hiện qua các thông báo chuyển tiền của Công ty TNHH Capitaland HT, Giấy báo nộp tiền, phiếu thu, hoá đơn thanh toán giữa các bên. Tổng số lần ông H bà T đã nộp cho Công ty TNHH Capitaland HT là 1.795.140.120 đồng.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định, mặc dù các bên thoả thuận thanh toán *bằng tiền Đồng Việt Nam (VNĐ) hoặc Đô la Mỹ (USD)* nhưng trên thực tế nguyên đơn đã thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam. Toà án cấp sơ thẩm xác định thoả thuận đặt cọc nêu trên không vi phạm quy định của pháp luật nên không bị coi là vô hiệu là có căn cứ, tuy nhiên trong phần nhận định Toà án cấp sơ thẩm đã viện dẫn quy định tại Nghị quyết số 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao nhưng lại ghi "*Theo pháp lệnh ngoại hối…*" là chưa chính xác.

4. Nguyên đơn cho rằng Công ty TNHH Capitaland HT đã ký kết thỏa thuận đặt cọc để huy động vốn xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trong khi pháp luật quy định phải ký Hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm khoản 1, 2 Điều 23 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế khu đô thị mới; Mục VIII Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện quy chế khu đô thị mới ban hành theo nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ.

Xét thấy, pháp luật hiện hành không cấm các bên trong quan hệ dân sự ký kết Thỏa thuận đặt cọc nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Theo quy định tại mục 4 phần III Thông tư 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản: *" Việc đặt cọc trước khi triển khai bốc thăm hoặc đấu giá bất động sản do các bên thoả thuận theo quy định của pháp luật".* Do vậy, việc Công ty TNHH Capitaland HT và ông H ký kết Thỏa thuận đặt cọc số CHCL/0310 ngày 23/11/2009 mua bán căn hộ chung cư E-12C3-10 là sự thoả thuận tự nguyện của các bên, thoả thuận này phù hợp với quy định của pháp

luật dân sự và pháp luật kinh doanh bất động sản. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

5. Nguyên đơn cho rằng Công ty TNHH Capitaland HT đã không quy định Bảng danh mục vật liệu bên ngoài căn hộ là vi phạm khoản 2 Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 1 Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng.

Xét thấy, tại Điều 1 Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định "*Nếu mua căn hộ hình thành trong tương lai thì các bên thỏa thuận lập thêm danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngòai của căn hộ đính kèm theo hợp đồng này"*. Theo quy định này thì các bên có quyền thỏa thuận về danh mục vật liệu xây dựng bên trong và ngoài căn hộ đính kèm hợp đồng chứ không bắt buộc. Đồng thời, thỏa thuận giữa các bên là thỏa thuận đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng mua nhà của nguyên đơn, do chưa ký hợp đồng mua bán nên không bắt buộc các bên phải thực hiện theo mẫu quy định tại Điều 1 Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng. Kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này là chưa có cơ sở nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận.

6. Nguyên đơn cho rằng Công ty TNHH Capitaland HT không thực hiện nghĩa vụ công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Theo trình bày của nguyên đơn thì nguyên đơn đã thực hiện việc công khai thông tin về bất động sản nhưng chưa đầy đủ. Tại mục 1.7 của Công văn số 413/TTr-TTXD3 ngày 15/11/2013 của Thanh tra Bộ Xây dựng về việc phúc đáp Đơn đề nghị của khách hàng mua căn hộ của Công ty TNHH Capitaland - HT thể hiện: "*Chủ đầu tư không công khai các thông tin về căn hộ như: Quy hoạch liên quan đến bất động sản, quy mô, diện tích của bất động sản, đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản, thực trạng của các công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến bất động sản, tình trạng pháp lý của bất động sản và bao gồm hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản và giấy tờ liên quan đến việc tạo lập bất động sản, lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản, các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có), quyền và lợi ích người thứ ba có liên quan*" là vi phạm quy định tại Điều 25 và Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và khoản 2 Phần IV

và Phụ lục 5 Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, xét thấy vi phạm này không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Thỏa thuận đặt cọc được ký kết giữa Công ty TNHH Capitaland - HT với ông Đào Mạnh H.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định, Thoả thuận đặt cọc số CHCL/0310 ngày 23/11/2009 hai bên ký kết mua căn hộ E-12C3-10, tầng 12, Tòa E, diện tích sàn căn hộ: 132,41m^2 thuộc tòa nhà chung cư MBL tại Lô CT 08 tại Khu đất CN, khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội là hợp pháp, phù hợp với các quy định của pháp luật nên không bị coi là vô hiệu. Do thoả thuận đặt cọc không vô hiệu nên không gây thiệt hại cho nguyên đơn như đã yêu cầu. Từ các nhận định trên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn cũng như lời trình bày của đại diện theo ủy quyền và luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn - ông H bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền ông H bà T đã nộp và yêu cầu bị đơn phải trả lại là 1.795.140.120 đồng và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 1.100.366.981 đồng. Ông H, bà T còn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121 Điều 122, Điều 126, Điều 318, Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 121, Điều 292, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án; 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 Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2017/DSST, ngày 19, 22 và 28/6/2017, Tòa án nhân dân quận HĐ, thành phố Hà Nội.

Phần tuyên xử:

1. Tuyên bố Thoả thuận đặt cọc số CHCL/0310 ngày 23/11/2009 mua căn hộ E-12C3-10, tầng 12, Tòa E, diện tích sàn căn hộ: 132,41m^2 thuộc tòa nhà chung cư MBL tại Lô CT 08 tại Khu đất CN, khu đô thị mới ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội giữa ông Đào Mạnh H với Công ty TNHH Capitaland HT không vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đào Mạnh H và bà Tô Tố T, yêu cầu Công ty TNHH Capitaland HT phải hoàn trả số tiền 1.795.140.120 đồng đã nộp và tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 1.100.366.981 đồng.

2. Về án phí: Ông ĐàoMạnh H và bà Tô Tố T phải chịu **89.910.142** đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 00001760 ngày 13/10/2014. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông H và bà T còn phải nộp tiếp là **89.710.142** đồng.

Ông Đào Mạnh H và bà Tô Tố T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền mỗi người đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai số 0003566 ngày 19/7/2017 và biên lai số 0003751 ngày 05/9/2017 tại Chi cục Thi hành án quận HĐ.

Xác nhận ông H bà T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trần Thị Thu Nam

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận HĐ;
- Chi cục THADS quận HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.