

**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: 237/2019/DS-PT
Ngày: 29/3/2019
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt chỗ.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Xuân
Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa:

Ông Chu Minh Sang
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:
Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019, về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt chỗ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1235/2019/QĐ - PT ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn T, xã X, huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông G (có mặt).

Địa chỉ: 30 Đường Đ1, phường P1, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 019108, Quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/7/2018 tại Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Công ty R.

Trụ sở chính: số 118 đường Đ2, phường P2, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông N, sinh năm 1990 – Chức vụ: Giám đốc.

Nơi ở hiện tại: 240/2/4 Khu phố K1, đường Đ3, phường P3, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đ, sinh năm 1990 – Chức vụ: Phó Giám đốc (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 118 đường Đ2, phường P2, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền ngày 01/3/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. **Công ty P** (vắng mặt).

Trụ sở chính: Lầu 4 – số 82 Đường Đ3, Phường P4, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Công ty H** (vắng mặt).

Trụ sở chính: Lầu 4 – số 82 Đường Đ3, Phường P4, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh..

- *Người kháng cáo:* ông T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 08/8/201 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông T có ông G là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/4/2018, ông T và Công ty R (sau đây gọi tắt là Công ty R) ký Phiếu thu kiểm xác nhận giữ chỗ với nội dung đặt tiền giữ chỗ lô đất không có tài sản gắn liền với đất có tên thương mại là D-40, tên pháp lý là lô B4-40, diện tích 125m² tại Khu phố K2, phường P5, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng thuộc Dự án G. Ông T đã giao cho Công ty R số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tại thời điểm xác lập giao dịch, Công ty R đã cung cấp cho ông T:

- Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 23/02/2009 của Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu tái định cư Dự án B;

- Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 18/3/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh quy hoạch khu dân cư Khu phố K2, phường P5, thành phố Bảo Lộc;

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất được đặt chỗ.

Sau đó ông T có yêu cầu xem biên bản nghiệm thu cơ sở hạ tầng của công trình nhưng Công ty R không cung cấp được. Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Công ty R phải trả lại cho ông số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) đặt chỗ.

Ông T cam kết ông giao dịch với Công ty R bằng tài sản riêng của mình, đề nghị không triệu tập vợ của ông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tự chịu trách nhiệm về đề nghị này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông G đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung lý do ông T không tiếp tục thực hiện nội dung tại Phiếu thu kiểm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 là vì chưa được phía bị đơn thông báo giá bán, chương trình và chính sách bán hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – Công ty R có ông Đ là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/8/2017, tại Văn bản ủy quyền số 01/08/2017/GUQ/BLGC những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty H (sau đây gọi tắt là Công ty H) ủy quyền cho Công ty P (sau đây gọi tắt là Công ty P) được toàn quyền nhận tiền của khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án của Công ty H. Công ty R chỉ là người được Công ty P ủy quyền để thu tiền.

Ngày 12/4/2018, Công ty R và ông T ký Phiếu thu kiểm xác nhận giữ chỗ với nội dung đúng như ông T đã trình bày. Ông T đã giao cho Công ty R số tiền cọc 50.000.000 đồng. Ngoài việc tư vấn đầy đủ thông tin liên quan đến lô đất, Công ty R cũng đã cung cấp các giấy tờ như ông T trình bày.

Ngày 15/8/2018, mở bán chính thức dự án, giá bán của lô đất D-40 là 667.500.000 đồng, đúng bằng giá bán mà Công ty R đã cam kết tại Phiếu thu kiểm xác nhận giữ chỗ.

Ông T yêu cầu cung cấp biên bản nghiệm thu cơ sở hạ tầng của công trình. Công ty R cho rằng đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải chuyển nhượng nhà hay công trình xây dựng. Mặt khác, phải có biên bản nghiệm thu cơ sở hạ tầng thì cơ quan chức năng mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty R đã gửi cho ông T mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Phiếu đặt cọc, có chứa thông tin về giá bán, chương trình, chính sách bán hàng. Các tài liệu này do ông T cung cấp cho Tòa án nhân dân Quận Q1 nên trình bày của ông G đại diện ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm là không đúng sự thật.

Đối với số tiền đặt chỗ 50.000.000 đồng mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại, bị đơn đã chuyển hết cho Công ty P, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty H và Công ty P vắng mặt không lý do, không cung cấp lời khai cũng như tài liệu chứng cứ trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – ông T về việc buộc Công ty R phải hoàn trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

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

Ngày 13/12/2018, nguyên đơn – ông T có ông G là người đại diện theo ủy quyền nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau:

- Buộc Công ty R trả lại cho ông T số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng);
- Thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền 50.000.000 đồng theo lãi suất 1%/tháng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả số tiền nêu trên;
- Trường hợp Công ty R không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hoàn trả số tiền cho ông T thì buộc Công ty H và Công ty P phải liên đới chịu trách nhiệm với ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

- Nguyên đơn – ông T có ông G đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn - Công ty R trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng và trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nêu trên theo mức lãi suất 1%/tháng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Trường hợp Công ty R không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền hoặc hoàn trả không đầy đủ thì buộc Công ty H và Công ty P phải chịu trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông T.

- Bị đơn - Công ty R có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty P và Công ty H đã được Tòa án tổng đạt hợp pháp Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên – Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự: chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu theo quy định tại Điều 292 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về kháng cáo của đương sự:

Ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty R trả lại cho ông số tiền 50.000.000 đồng và trả lãi phát sinh trên số tiền 50.000.000 đồng theo mức lãi suất 1%/tháng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả số tiền cho ông T.

Đối chiếu các tài liệu chứng cứ do Tòa án nhân dân Quận Q1 thu thập được, nhận thấy: Tại phần nội dung Phiếu thu kiêm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 có ghi rõ “Nếu giá bán/chuyển nhượng bất động sản thấp hơn hoặc bằng giá kèm theo phiếu này thì bên A phải mua và hoàn tất giao dịch bất động sản mà mình đã giữ chỗ. Nếu trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày bên B thông báo bảng giá chính thức, bên A không đến bên B để ký các văn bản hoàn tất giao

dịch thì xem như bên A tự ý bỏ tiền giữ chỗ, bất động sản bên B giữ chỗ cho bên A được quyền chuyển lại cho bên thứ ba bất kỳ mà không cần đến sự đồng ý của bên A.” Xét thấy giá chuyển nhượng ghi tại bản thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nền đất mang ký hiệu thương mại D – 40, tên pháp lý là lô B4 – 40 có giá 667.500.000 đồng. Như vậy, mức giá chuyển nhượng này không vượt quá mức tối đa mà các bên thỏa thuận tại phiếu thu kiêm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 nhưng ông T không ký kết các văn bản để hoàn tất giao dịch theo thỏa thuận, lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông T. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc được nhận lại số tiền 50.000.000 đồng là có cơ sở.

Khi ký hợp đồng giữ chỗ, các bên chỉ thỏa thuận về hoàn tất giao dịch bất động sản, đại diện nguyên đơn yêu cầu xem xét về điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng của Công ty R là không thuộc thỏa thuận của các bên.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu tính lãi phát sinh trên số tiền 50.000.000 đồng theo mức lãi suất 1%/tháng và yêu cầu buộc Công ty Cổ Phần H và Công ty Môi giới bất động sản P phải chịu trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông T là các yêu cầu mà tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn không đặt ra nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G đại diện theo ủy quyền của ông T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 116/2018/DS – ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Q1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét thấy, ngày 26/0/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện tổng đạt: Thông báo về việc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm số 90/2019/TLPT-DS ngày 15/01/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 767/2019/QĐ-PT ngày 25/02/2019; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm vào lúc 08 giờ ngày 20/3/2019 cho người nhận là ông G đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đ đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Công ty H; Công ty P – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên đến ngày giờ xét xử, Công ty H và Công ty P vắng mặt không lý do, ông Đ là đại diện ủy quyền của bị đơn có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

[1.2] Xét thấy, ngày 21/3/2019 và ngày 27/3/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã lần lượt thực hiện tổng đạt: Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1492/2019/QĐ-PT ngày 20/3/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1235/2019/QĐ-PT ngày 20/3/2019 và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 29/3/2019 cho người nhận là ông Đ đại diện ủy quyền của bị đơn; bà Y – Tổ trưởng Tổ Khu phố (nhận thay và cam kết giao lại ngay cho ông G là đại diện ủy quyền của nguyên đơn); Công ty E và Công ty P. Tuy nhiên đến ngày giờ xét xử, Công ty E và Công ty P vắng mặt không lý do, ông Đ là đại diện ủy quyền của bị đơn có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Căn cứ Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn – Công ty R và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty E và Công ty P.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông G - đại diện theo ủy quyền của ông T – nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn - Công ty R trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng và trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nêu trên theo mức lãi suất 1%/tháng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Trường hợp Công ty R không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền hoặc hoàn trả không đầy đủ thì buộc Công ty H và Công ty P phải chịu trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông T. Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn – ông T khởi kiện bị đơn – Công ty R (sau đây gọi tắt là Công ty R) không đồng ý tiếp tục thực hiện nội dung tại phiếu thu kiểm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 xác lập giữa hai bên. Ông yêu cầu Công ty R phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc giữ chỗ lô đất không có tài sản gắn liền với đất, có tên thương mại D40, tên pháp lý là lô B4 – 40 với lý do ông T không được Công ty R thông báo giá bán, chương trình và chính sách bán hàng.

[2.2] Đại diện theo ủy quyền của Công ty R cho rằng đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải chuyển nhượng nhà hoặc công trình xây dựng, sau khi có biên bản nghiệm thu cơ sở hạ tầng thì cơ quan có thẩm quyền mới xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty R đã gửi cho ông T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mẫu và phiếu đặt cọc, tuy nhiên ông T không đồng ý ký hợp đồng, trong các tài liệu này thể hiện đầy đủ thông tin về giá bán và các chương trình chính sách bán sản phẩm. Ông T cho rằng Công ty R không cung cấp đầy đủ thông tin về giá bán hàng và các chương trình, chính sách bán sản phẩm là không đúng. Số tiền 50.000.000 đồng

thu từ ông T, Công ty đã chuyển cho Công ty P. Công ty không chấp nhận yêu cầu của ông T đòi lại số tiền trên.

[2.3] Xét thấy:

Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch, lô đất có ký hiệu thương mại là D40, tên pháp lý là lô B4 – 40, diện tích 125m², tọa lạc tại Khu 7, phường P5, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng, tên thương mại dự án G. Đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT00656 ngày 30/10/2017. Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch không có bất kỳ bên nào tranh chấp. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lâu dài. Các chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Mục đích nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 117 Bộ Luật Dân sự, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, có cơ sở xác định Phiếu thu kiêm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 có hiệu lực pháp luật.

Ông T cho rằng Công ty R không xuất trình biên bản nghiệm thu cơ sở hạ tầng kỹ thuật công trình nên ông không tiếp tục thực hiện cam kết tại phiếu thu kiêm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018.

Xét thấy, đối tượng giao dịch tại Phiếu thu kiêm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 là quyền sử dụng đất, cụ thể đất nền mang ký hiệu tên thương mại là D – 40, tên pháp lý là lô B4 – 40, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy số CT00656 ngày 30/10/2017. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 7658, quyển số 5 ngày 15/8/2017 của Văn phòng Công chứng Đỗ Gia Tuấn. Đối tượng giao dịch không phải là nhà hoặc công trình xây dựng, ông T yêu cầu Công ty R phải cung cấp biên bản nghiệm thu cơ sở hạ tầng của công trình là không có căn cứ.

[3] Ông G người đại diện theo ủy quyền của ông T nại ra lý do không tiếp tục thực hiện cam kết tại phiếu thu kiêm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 là vì ông T chưa được Công ty thông báo giá bán và chương trình, chính sách bán hàng. Lời trình bày này không có cơ sở bởi trong các tài liệu ông T nộp kèm đơn khởi kiện là bản thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phiếu đặt cọc, nội dung các tài liệu này đều thể hiện đầy đủ thông tin về giá bán, các chương trình và chính sách bán sản phẩm. Ông T cho rằng chưa được cung cấp thông tin về giá bán, các chương trình và chính sách bán sản phẩm là không có cơ sở.

[4] Xét thấy, nội dung Phiếu thu kiểm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 xác lập giữa ông T với Công ty R ghi rõ “Nếu giá bán chuyển nhượng bất động sản thấp hơn hoặc bằng giá kèm theo phiếu thu này thì bên A phải mua và hoàn tất giao dịch bất động sản mà mình đã giữ chỗ. Nếu trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày bên B thông báo bảng giá chính thức, bên A không đến bên B để ký văn bản hoàn tất giao dịch thì xem như bên A tự ý bỏ tiền giữ chỗ. Bất động sản bên B giữ chỗ cho bên A được quyền chuyển nhượng lại cho bên thứ ba nào bất kỳ mà không cần đến sự đồng ý của bên A”

Xét thấy, ông T đã được Công ty R cung cấp giá chuyển nhượng đất ghi tại bản thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đất mang ký hiệu thương mại là D- 40, tên pháp lý là Lô B4 – 40 có giá chuyển nhượng là 667.500.000 đồng. Như vậy, mức giá chuyển nhượng này không vượt quá mức giá tối đa mà các bên thỏa thuận tại Phiếu thu kiểm xác nhận giữ chỗ ngày 12/4/2018 nhưng phía ông T không ký các văn bản để hoàn tất giao dịch theo thỏa thuận, lỗi hoàn toàn thuộc về ông T. Ông T khởi kiện Công ty R yêu cầu được hoàn lại số tiền số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc giữ chỗ lô đất không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Ông T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn - Công ty R trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T về việc buộc Công ty R trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 1%/tháng, tính trên số tiền 50.000.000 đồng cho đến khi Công ty thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông và buộc Công ty E cùng Công ty P liên đơn chịu trách nhiệm trong trường hợp Công ty R không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả tiền cho ông T không có cơ sở chấp nhận. Như đã phân tích trên, ông T có lỗi hoàn toàn trong thực hiện giao dịch. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T không có yêu cầu trả lãi phát sinh và không có yêu cầu buộc Công ty E cùng Công ty P liên đơn chịu trách nhiệm trong trường hợp Công ty R không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả tiền cho ông. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu nêu trên của nguyên đơn. Tại phiên Tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ông T đã rút lại yêu cầu kháng cáo nêu trên.

Từ nhận định trên, xét thấy Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông T có ông G đại diện theo ủy quyền, giữ nguyên bản án sơ

thẩm số 116/2018/DS – ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí phúc thẩm: 300.000 đồng ông T phải nộp.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

- Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T có ông G đại diện theo ủy quyền. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông T về việc buộc Công ty R phải hoàn trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) ông T phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 1.285.417 (một triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm mười bảy đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0021196 ngày 20/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q3. Ông T còn phải nộp thêm 1.214.583 đồng (một triệu, hai trăm mười bốn nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông T phải nộp, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2017/0015910 ngày 24/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1.
Ông T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận Q1;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1;
- Đương sự;
- Lưu (T16).

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

Nguyễn Thị Thanh Mai