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: 1044 /2019/DSPT
Ngày: 19/11/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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: Ông Nguyễn Minh Quang
Các Thẩm phán: 1. Bà Phan Thị Kim
2. Ông Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thế Nhân là 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 toà: Bà Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 397/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do bản án dân sự sơ thẩm số 249/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4398/2019/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 9397/2019/QĐ-PT, ngày 24 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Lan P – sinh năm 1950.

Địa chỉ: Đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Hoàng A – sinh năm 1975 (Theo Giấy ủy quyền số: 00019810; Quyển số: 10TP/CC-SCC-HĐGD ngày 22/9/2018 và Giấy ủy quyền số 00008931; Quyển số: 05TP/CC-SCC-HĐGD ngày 26/4/2019 của Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

Địa chỉ thường trú: Đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Đường N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần địa ốc T.

Trụ sở: Đường S, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Thanh Quốc T; Chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc V – sinh năm 1993 (Theo Giấy ủy quyền ngày 27/5/2019). (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Đường X, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Lan P trình bày:

Ngày 04/3/2018 giữa Nguyên đơn và Công ty cổ phần địa ốc T (sau đây gọi là Công ty) có ký Hợp đồng đặt cọc, đến ngày 05/3/2018 Nguyên đơn đến Công ty tìm hiểu hồ sơ pháp lý và Hợp đồng thì Công ty không giao hồ sơ mà chỉ nói miệng là có đầy đủ giấy tờ. Từ ngày 05-09/03/2018 Nguyên đơn liên tục yêu cầu cung cấp giấy tờ pháp lý liên quan mà Công ty thoái thác không giao, đã quá hạn mà Công ty không xúc tiến để ký hợp đồng mua bán nên Nguyên đơn yêu cầu Công ty phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc là 140.000.000đ, Nguyên đơn đồng ý trả lại cho Công ty 3 chỉ vàng đã nhận khuyến mãi.

Ngày 03/5/2019, Nguyên đơn có đơn rút bớt yêu cầu khởi kiện do trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn đã nhận của Công ty 58.000.000đ, 3 chỉ vàng tặng tương đương 70.000.000đ. Nay Nguyên đơn có những yêu cầu sau đối với Công ty:

- Bồi thường tiền cọc, phạt cọc: 70.000.000đ.
- Bồi thường chi phí thừa phát lại: 2.500.000đ (Phiếu thu ngày 10/3/2018)
- Bồi thường chi phí pháp lý thuê luật sư: 15.000.000đ (Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Công ty luật hợp danh T ngày 22/9/2018).

Tổng số tiền Nguyên đơn yêu cầu là 87.500.000đ. Nguyên đơn là người cao tuổi nên đề nghị Tòa án miễn tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Tại bản tự khai và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Địa ốc T – ông Nguyễn Ngọc V trình bày:

Ngày 21/02/2019, Công ty và Nguyên đơn đã thỏa thuận, theo đó Nguyên đơn đồng ý nhận lại 58.000.000đ và quà tặng 3 chỉ vàng. Ngay sau khi nhận đủ số tiền trên Nguyên đơn đã tự nguyện ký xác nhận vào Biên bản cam kết, Khoản 2.2 Điều 2 Biên bản cam kết quy định: "Cam kết trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày ký Biên bản này thì bà Trần Thị Lan P và người đại diện theo pháp luật của bà tiến hành rút toàn bộ Đơn khởi kiện và hồ sơ khởi kiện liên quan đến Hợp đồng đặt cọc lô đất D14 của bà Trần Thị Lan P và không có bất kỳ tranh chấp gì về sau". Căn cứ vào thỏa thuận của hai bên tại Biên bản cam kết ngày 21/02/2019 thì Nguyên đơn và Công ty đã chấm dứt toàn bộ tranh chấp nên Công ty không đồng ý các yêu cầu của Nguyên đơn.

Bà Ngô Thị Hoàng A là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Tại Đơn khởi kiện ngày 01/10/2018 Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn phải trả tiền cọc, phạt cọc là 140.000.000đ, Nguyên đơn trả lại cho Công ty 3 chỉ vàng đã nhận khuyến mãi. Do ngày 21/02/2019, Nguyên đơn đã nhận lại 3 chỉ vàng, 58.000.000đ tương đương 70.000.000đ nên Nguyên đơn đã làm đơn rút bớt yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty bồi thường 70.000.000đ tiền phạt cọc, 15.000.000đ chi phí pháp lý thuê luật sư và 2.500.000đ chi phí thừa phát lại. Theo thỏa thuận tại Biên bản cam kết ngày 21/02/2019 thì Nguyên đơn sẽ rút đơn kiện, thực hiện một số hành vi tại Tòa án nhưng sau khi ký Biên bản Nguyên đơn nhận thấy vẫn còn thiệt thòi nên vẫn khởi kiện và Nguyên đơn hiểu rằng đã kiện lên tòa thì phải thỏa thuận tại tòa, thỏa thuận ngoài tòa là không có giá trị pháp lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 249/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – bà Trần Thị Lan P.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lan P yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T phải bồi thường 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lan P yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T phải bồi thường 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí thừa phát lại.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lan P yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T phải bồi thường 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) chi phí pháp lý thuê luật sư.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 12/7/2019 bà Ngô Thi Hoàng A, là đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 249/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc T trả cho bà Trần Thị Lan P các khoản tiền sau:

- 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) tiền phạt cọc;

- Bồi thường: 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí thừa phát lại và 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) chi phí pháp lý thuê luật sư.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến hết quá trình xét xử phúc thẩm. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về hình thức: Kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

+ Về nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chi Minh, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: - Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Lan P.

- Sửa bản án số 249/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

XÉT THẤY:

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:

- Về yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn phải trả tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng: Xét hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc T - bị đơn và bà Trần Thị Lan P – nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy tại Điều 2.3 (Thỏa thuận chung) đã nêu rõ: "Khách hàng đã tham khảo hồ sơ pháp lý, các chính sách, điều kiện, điều khoản thỏa thuận, hợp đồng mẫu cũng như sản phẩm". Nay nguyên đơn cho rằng đã liên tục yêu cầu bị đơn cung cấp giấy tờ pháp lý và hợp đồng nhưng bị đơn thoái thác không cung cấp được nên đã khởi kiện yêu cầu bị đơn phải bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc là chưa đủ cơ sở, không phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên nên cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 328 và Điều 398 Bộ luật Dân sự 2015 để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã có cơ sở nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cũng không được chấp nhận.

Hơn nữa, ngày 21/02/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập Biên bản cam kết sau quá trình chủ động thương lượng và hòa giải, hai bên đã đi đến thống nhất P hướng giải quyết tranh chấp. Bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết, đã trả lại tiền đặt cọc cho bên nguyên đơn (hai bên không thỏa thuận phạt cọc) được nguyên đơn xác nhận đã nhận đủ tiền nhưng chưa rút đơn như cam kết là không đúng thỏa thuận nên không có cơ sở xem xét.

- Về yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn phải bồi thường chi phí thừa phát lại là 2.500.000 đồng và chi phí pháp lý thuê luật sư là 15.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là ngày 11/4/2019. Tại phiên họp này, nguyên đơn khởi kiện bị đơn với chỉ một yêu cầu phải bồi thường gấp đôi tiền cọc.

Đến ngày 03/5/2019 nguyên đơn rút bớt yêu cầu khởi kiện về tiền cọc, chỉ yêu cầu tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng và bổ sung yêu cầu bồi thường: chi phí thường phát lại là 2.500.000 đồng và chi phí pháp lý thuê luật sư là

15.000.000 đồng. Đây là yêu cầu mới, đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên cấp sơ thẩm đã không chấp nhận là đúng với quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Việc nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm đã không đình chỉ phần rút này là có thiếu sót nên cần phải sửa để bổ sung phần này.

Kết luận của Đại diện Viện Kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm

Về án phí, bà Trần Thị Lan P sinh năm 1950 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009, căn cứ điểm d, khoản 1 Điều 12, 13, 14, khoản 6 Điều 15, Điều 18, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bà Lan P được miễn án phí.

Vì các lẽ trên:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào Khoản 1, Điều 5; Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 2, Điều 227; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 328; Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào điểm đ, Khoản 1 Điều 12; Điều 14; Khoản 6 Điều 15; Điều 18; Khoản 1 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn – bà Trần Thị Lan P.

2/ Sửa một phần bản án dân sự số 249/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1 Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lan P yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T phải bồi thường 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lan P yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T phải bồi thường 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí thừa phát lại.

2.3 Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lan P yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T phải bồi thường 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) chi phí pháp lý thuê luật sư.

3. Đình chỉ yêu cầu một phần khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lan P đối với số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng.

2/ Về án phí: Bà Trần Thị Lan P được miễn án phí.

Hoàn lại cho bà Trần Thị Lan P 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0037895 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0038813 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Tân Bình;
- Chi cục THADS Quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Minh Quang