TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG M XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 206/2017/DS-ST;
Ngày: 27/6/2017.
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG M XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/Ông Võ Văn Tốt.
2/Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thịnh, cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2017 về tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 153/2017/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2017/QĐST-DS ngày 31/5/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Mai V**, sinh năm: 1966.
Địa chỉ: 170, Khu phố 3, Thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn xin vắng mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1968.
Địa chỉ: 885/9/41, Khu phố 10, phường TH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tạm trú: 51/9, tổ 3, Khu phố 11, phường TH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/Bà **Huỳnh Kim H**.
Địa chỉ: 170, Khu phố 3, Thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn xin vắng mặt)

2/Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: 885/9/41, Khu phố 10, phường TH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 51/9, tổ 3, Khu phố 11, phường TH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

3/**Văn phòng công chứng Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Trụ sở: 122 Tô Ký, phường ĐH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng văn phòng: Ông Nguyễn Hoàng V.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thảo, sinh năm: 1991.

Thường trú: Thôn Bình Thạnh, xã An NT, huyện TA, tỉnh Phú Yên.

(Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản M giải nguyên đơn ông Lê Mai V trình bày:

Ngày 11/01/2016 ông và vợ ông là bà Huỳnh Kim H có ký hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán phần đất tọa lạc tại thửa đất số 736, tờ bản đồ số 12, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04994 ngày 13/10/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 12 với bà Nguyễn Thị T. Sau khi ký hợp đồng thì bà T đặt cọc cho ông và bà H số tiền là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng để thực hiện hợp đồng. Đến ngày 28/7/2016 thì bà T đã xin lại tiền đặt cọc hợp đồng và không tiến hành mua bán nữa. Đồng thời bà T xin thêm 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng tiền lãi suất. Tổng cộng bà T đã nhận lại của vợ chồng ông số tiền là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng. Sau khi trả lại tiền cho bà Nguyễn Thị T, ông đã nhiều lần liên hệ đề nghị bà T ra Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán giữa vợ chồng ông và bà T nhưng bà T thay đổi ý kiến không đồng ý ký hủy hợp đồng trên và yêu cầu vợ chồng ông phải đền hợp đồng là trả thêm cho bà 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng nữa thì bà mới đồng ý đi ký hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán tại Phòng Công chứng.

Hai bên đã tự nguyện hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhưng do nay bà Nguyễn Thị T thay đổi không đồng ý ký hủy cho ông là trái pháp luật. Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 tuyên hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán ngày 11/01/2016 giữa bà Huỳnh Kim H, ông Lê Mai V với bà Nguyễn Thị T theo số công chứng 00495 của Phòng công chứng Quận 12.

*Tại văn bản số 02/CCQ12 ngày 15/3/2017 Văn phòng công chứng Quận M có trình bày ý kiến của mình như sau:

Vào ngày 11/01/2016, Văn phòng công chứng Quận M có nhận được yêu cầu công chứng của bà Nguyễn Thị T về việc công chứng Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán: Bên nhận cọc: ông Lê Mai V, bà Huỳnh Kim H và bên giao tiền cọc: bà Nguyễn Thị T. Số tiền đặt cọc: 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Để đảm bảo cho việc hứa mua, hứa bán một phần thửa đất số 736, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 116,5m^2, giá chuyển nhượng 1.560.000.000 (một tỷ, năm trăm sáu mươi triệu) đồng. Thời hạn đặt cọc là 03 (ba) tháng. Thành phần hồ sơ: bên nhận

cọc: có chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông Lê Mai V, Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng Đất Việt chứng nhận số 004824 ngày 16/6/2015. Bên giao tiền cọc gồm chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04994 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 13/10/2014, đăng ký thay đổi ngày 19/12/2014. Bản đồ hiện trạng vị trí số 14602/TNMT do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 kiểm tra ngày 30/12/2015.

Qua xem xét hồ sơ và yêu cầu công chứng, Văn phòng công chứng Quận M nhận thấy yêu cầu công chứng và thành phần hồ sơ hợp lệ nên đã tiến hành soạn thảo, sau khi tiến hành soạn thảo dự thảo Hợp đồng đặt cọc hứa mua, hứa bán, ông Lê Mai V và bà Nguyễn Thị T đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán được Văn phòng công chứng Quận M chứng nhận số 00495 ngày 11/01/2016. Căn cứ vào Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005, căn cứ vào các Điều quy định tại Luật công chứng năm 2014. Văn phòng công chứng Quận M nhận thấy hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán do Văn phòng công chứng Quận M chứng nhận số 00495 ngày 11/01/2016 là đúng theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Tại bản tự khai ngày 09/4/2017 bà Huỳnh Kim H trình bày: Ngày 16/6/2015 bà có ủy quyền cho chồng bà là ông Lê Mai V về việc mua bán với bà Nguyễn Thị T đồng thời nhận 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Đến ngày 28/7/2016 bà T có nhận lại là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng và thêm 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng tiền lãi suất và cam kết không khiếu nại gì. Đến nay việc giao dịch của bà không thực hiện được do Hợp đồng công chứng này chưa bị hủy. Vì vậy bà có ý kiến giống như chồng bà là ông Lê Mai V.

Tại phiên tòa do các đương sự đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử công bố các bản tự khai của các đương sự đã khai trước đây tại Tòa án.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông nguyễn Văn M mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tới tham dự phiên tòa nhưng cả hai người đều vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp với nhau về Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán. Đây là quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán". Bị đơn có nơi cư trú tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về thủ tục tố tụng:

Bà Huỳnh Kim H, Văn phòng công chứng Quận M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để xét xử vắng mặt bà H.

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn M mặc dù đã được Tòa án triệu tập lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà T, ông M theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2/ Về các yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có đủ cơ sở pháp lý để kết luận:

Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán (để đảm bảo cho việc mua bán nhà) ngày 11/01/2016 được ký kết giữa ông Lê Mai V, bà Huỳnh Kim H và bà Nguyễn Thị T đã được Văn phòng công chứng Quận M chứng thực. Nội dung của Hợp đồng được thỏa thuận như sau: Ông Lê Mai V và bà Huỳnh Kim H là đồng sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 736, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04994 ngày 19/12/2014. Bên ông T và bà H hứa sau khi hoàn tất thủ tục nộp nghĩa vụ tài chính và tách thửa đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên, bên ông V, bà T sẽ bán cho bà Nguyễn Thị T một phần thửa đất (diện tích 116,5m^2) với giá 1.560.000.000 (một tỷ, năm trăm sáu mươi triệu) đồng. Trong thời hạn 03 (ba) tháng bên ông T, bà H phải tiến hành ngay thủ tục bán – chuyển nhượng một phần thửa đất này cho bà T theo đúng các thủ tục được pháp luật quy định. Để đảm bảo việc hứa mua bán một phần thửa đất nêu trên bà Nguyễn Thị T giao tiền cọc cho ông Lê Mai V và bà Huỳnh Kim H số tiền là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền còn lại sẽ trả cho ông T và bà H sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng. Việc giao nhận tiền do hai tự tiến hành ngay sau khi ký hợp đồng này. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận các điều khoản khác trong hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng này xong, đến ngày 28/7/2016 bà Nguyễn Thị T có ghi tại phần cuối trang của bản hợp đồng nội dung như sau: "*Hôm nay ngày 28/7/2016, tôi là Nguyễn Thị T đã nhận lại số tiền là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng không thắc mắc khiếu nại. Và có ký ghi rõ họ tên"*. Theo như ông Lê Mai V trình bày thì hai bên có thỏa thuận thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nêu trên, bà T đã nhận lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho

ông V, bà H là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng và 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng tiền lãi ngân hàng. Sau đó do bà T thay đổi ý kiến nên không ra Văn phòng Công chứng để hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán ngày 11/01/2016. Nên nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy văn bản công chứng này.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã nhiều lần tiến hành triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị T tới làm việc để tham gia M giải cũng như xét xử vụ án nhưng bà T đều vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc nêu trên, do đó Tòa án không thể thu thập được chứng cứ từ phía bà T. Bà T biết rõ việc ông V khởi kiện bà tại Tòa án nhưng bà không tới Tòa án làm việc cũng như không có bất kỳ một ý kiến nào về việc khởi kiện của ông V. Như vậy thể hiện việc bà T đương nhiên chấp nhận việc khởi kiện của ông V về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán ngày 11/01/2016 theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, văn bản, kết luận, của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*.

Mặt khác, hợp đồng công chứng số 00495 ngày 11/01/2016 chỉ là Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán (để đảm bảo cho việc hứa mua hứa bán) mà chưa thực tế diễn ra việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất. Do đó, các đương sự có quyền định đoạt của mình về việc có tiếp tục diễn ra việc mua bán nữa hay không và Hội đồng xét xử tôn trọng quyền quyết định này của các đương sự vì điều này đã được quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

Do bà T không tới Tòa án làm việc nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để giải quyết các vấn đề khác của hợp đồng. Việc ông V xuất trình bản chính của Hợp đồng hứa mua hứa bán có phần ghi đã nhận lại tiền của bà T là một chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ kiện. Bà T không có ý kiến gì về việc này nên Hội đồng xét xử không thể giải quyết và quyết định tách phần trách nhiệm tài chính (hậu quả của hợp đồng) Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, dành cho bà T được quyền khởi kiện về vấn đề này khi có yêu cầu. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là hủy bản Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán được Văn phòng công chứng Quận M chứng nhận số 00495 ngày 11/01/2016.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả số tiền tạm số tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Mai V đã nộp khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 422, 423, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán được Văn phòng công chứng Quận M chứng nhận số 00495 ngày 11/01/2016 được ký kết giữa các ông bà: Lê Mai V, Huỳnh Kim H và Nguyễn Thị T.

2/ Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị T về phần hậu quả của hợp đồng khi bà T có yêu cầu.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho ông Lê Mai V số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023777 ngày 28/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

5/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDTPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Thu Hương