

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2020/DS-ST

Ngày: 01-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng
dân sự đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Thanh Hải;
2. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Quốc Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 212/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Xuân P, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: Số 173, đường H, tổ 2, khu phố 2, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đậu Văn L, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Số 157, tổ 7, xã Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019).

- Bị đơn: Bà Võ Kim M, sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú: Ấp Q, xã L, huyện T, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Xuân N, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Số 67/01, khu phố A, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2019).

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo quy định của pháp luật: Ông Nguyễn Phương L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T.

- Người làm chứng:

3.1 Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Tổ 121, ấp S, xã L, huyện T, huyện T, tỉnh Bình Dương.

3. 2. Ông Cao Tấn T2, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã N, huyện M, tỉnh Bình Dương.

3. 3. Ông Mai Diệp K, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã L, huyện T, huyện T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện nguyên đơn ông Đậu Văn L có mặt tại phiên tòa;

- Đại diện bị đơn ông Bùi Xuân N có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng ông T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng ông T2, ông K yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2019, quá trình tham gia tố tụng, đại diện nguyên đơn (ông Đậu Văn L) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:

Ngày 08/4/2018 bà Võ Kim M đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Xuân P một thửa đất có tổng diện tích 11.270m², đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M với giá chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Bà M đã cam kết diện tích 11.270m² thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng với thực tế. Cùng ngày bà M đã nhận của ông P số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo “giấy biên nhận đặt cọc” ngày 08/4/2018. Số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) còn lại hai bên thống nhất vào ngày 08/6/2018, bên mua là ông P có trách nhiệm thanh toán một lần sau khi bà M đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Trong thời gian đặt cọc để đảm bảo quyền lợi của mình thì ông P có đến thửa đất kiểm tra đo đạc phát hiện diện tích không đúng với thực tế chuyển nhượng mà chỉ còn khoảng 8.000m². Sau đó, ông P có gặp bà M trao đổi sự việc và yêu cầu bà M phải khấu trừ số tiền đã thỏa thuận chuyển nhượng do diện tích giảm nhưng phía bà M không đồng ý. Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất tranh chấp có 300 cây cao su, khi ông P đặt cọc xong thì bà M đồng ý ông P thanh lý cây cao su với số tiền bán được 72.000.000 đồng, ông P có giao lại cho bà M 30.000.000

đồng. Vì vậy, ông P khởi kiện yêu cầu bà M phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng tiền và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

Tại bản tự khai ngày 04/4/2019, quá trình tham gia tố tụng đại diện bị đơn (ông Bùi Xuân N) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:

Ngày 08/4/2018, bà Võ Kim M đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Xuân P diện tích đất 11.273m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M với giá trị 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên có lập “giấy biên nhận đặt cọc” và ông P đã đặt cọc cho bà M số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), số tiền còn lại đến ngày 08/6/2018 sẽ thanh toán 01 lần khi ông P hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông N, bà M khai phá năm 1986 và đến năm 2000 thì tiến hành trồng 450 cây cao su cho đến nay. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì bà M là người trực tiếp chỉ ranh đất, tứ cận cùng tài sản trên đất là 450 cây cao su cho ông P biết rõ. Ông P không có ý kiến gì cũng không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc lại phần đất trên và đồng ý tự nguyện giao kết “giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018”. Sau khi lập “giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018” thì bà M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng giấy tờ khác như giấy CMND, sổ hộ khẩu (photo) cho ông P giữ để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khoảng 05 đến 07 ngày sau thì ông P giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà M. Đến ngày 08/6/2018 là ngày thanh toán số tiền còn lại 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) bà M có điện thoại cho ông P yêu cầu thực hiện đúng cam kết theo “Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018” nhưng ông P không giao số tiền còn lại và cho rằng chờ khi nào ông P làm thủ tục tách phần đất trên thành nhiều thửa đất với mục đích chuyển nhượng cho người khác mới lấy tiền thanh toán cho bà M 5.000.000.000 đồng. Bà M đã nhiều lần yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng phía ông P cố tình không thực hiện mà không nói rõ lý do cũng như không thông báo cho bà M biết. Tại thời điểm bà M đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho ông P thì tổng số lượng cây cao su đang thu hoạch là 450 cây trồng năm 2000, trung bình một ngày cạo khai thác mủ thì ngày tiếp theo phải ngưng thu hoạch. Trước yêu cầu khởi kiện của ông P thì bà M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P vì 04 lý do sau:

1. Ông P không thiện chí tiếp tục việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong khi đó tôi đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M (bản chính); giấy chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu (photo chứng thực) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 450 cây cao su trồng năm 2000 cho ông P quản lý, khai thác, sử dụng. Trên thực tế phía ông P đã thanh lý toàn bộ 450 cây su để bán cho người khác.

2. Theo thỏa thuận tại chứng cứ: “Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018” thì bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Xuân P là người trực tiếp làm thủ tục tách quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Quá trình giao dịch chuyển nhượng phần đất trên thì bản thân có nói rõ cho ông P biết diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp theo Bản đồ địa chính quy, không đo đạc thực tế nên có sự chênh lệch về diện tích này.

4. Ông P đã vi phạm cam kết thỏa thuận thể hiện tại chứng cứ: “Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018” là ngày 08/6/2018 không thanh toán số tiền còn lại 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

5. Việc không hoàn thành thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng xét đây là lỗi của ông P vì ông P không tiếp tục việc mua bán, từ bỏ quyền, lợi ích của mình. Bản thân tôi vẫn đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng theo thỏa thuận và không có lỗi gì.

Bên cạnh đó, ngày 04/11/2019 bà M làm đơn phản tố yêu cầu ông P phải bồi thường giá trị của 450 cây cao su bị cưa thanh lý trị giá 225.000.000 đồng; buộc ông P phải bồi thường cho bà M thu nhập bị mất do việc cưa thanh lý cây cao su gây ra tạm tính từ ngày 08/4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 300.000.000 đồng. Tổng số tiền bà M yêu cầu ông P phải thanh toán là 525.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân huyện T) thể hiện:

Tại Công văn số 1200/UBND-BTCD ngày 09/7/2020 về việc trả lời công văn số 95/TA-DS ngày 17/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

I. Xác định quyền sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận là H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M được cấp theo trình tự, luật định tại Luật đất đai 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

- Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thể và diện tích được trích đo theo bản đồ địa chính chính quy có đo đạc, chỉnh lý. Hồ sơ lưu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T không thể hiện việc ký liên ranh.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Thừa kế QSDĐ số 00532 cấp ngày 10/12/2002.

2. Diện tích 11.273m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận là H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M so với diện tích 9.139,6m² (trong đó diện tích thuộc HL suối: 310,5m²; diện tích sử dụng còn lại: 8.829,1m²) thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 668-2019 ngày 19/10/2019 của Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có sự thay đổi diện tích giảm 2.135m².

- Nguyên nhân: Do trước đây quyền sử dụng đất được cấp theo Bản đồ địa chính chính quy, không có qua đạc thực tế nên có sự chênh lệch về diện tích.

II. Tham gia tố tụng

Ủy ban nhân dân huyện T không trực tiếp tham gia tố tụng, cũng không ủy quyền cho người đại diện tham gia hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử vụ án dân sự cho đến khi vụ án kết thúc bằng một bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, giữa

- Nguyên đơn: Ông Trần Xuân P

- Bị đơn: Bà Võ Kim M.

- **Người làm chứng (ông Cao Tấn T1) trình bày:** Tại biên bản làm việc ngày 10/12/2019 thể hiện: Giữa ông Cao Tấn T1 và ông Trần Xuân P không có mối quan hệ gì. Ông T1 làm nghề mua cây thanh lý, vào thời điểm khoảng thời gian tháng 6 năm 2018 thì gặp ông Đ (nhân thân lai lịch của ông Đ thì phía ông T1 không biết rõ, ông Đ có độ tuổi khoảng 46 đến 47 tuổi nhà ở gần chợ C) có giới thiệu bán khoảng 400 – 500 cây cao su thanh lý. Sau khi xem xét số lượng và chất lượng cây cao su thì hai bên thống nhất với giá trị mua bán là 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng). Địa điểm cây cao su thanh lý tọa lạc ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương. Thời gian thực hiện công việc hoàn thành khoảng 04 đến 05 ngày làm việc và hai bên đã thanh toán xong số tiền 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) và không còn giao dịch gì khác.

- **Người làm chứng (ông Nguyễn Hữu T2) trình bày:** Tại biên bản làm việc ngày 14/5/2020, ông T2 có mối quan hệ là anh vợ của ông Trần Xuân P. Ngày 08/4/2018, phía ông P có đặt tiền cọc cho bà Võ Kim M số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Văn bản này được lập khoảng thời gian 21 giờ ngày 08/4/2018 tại nhà bà M, toàn bộ chữ viết là do ông P lập, sau khi thống nhất nội dung phía bà M đồng ý chuyển nhượng cho ông P diện tích đất 11.273m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương và các bên tự nguyện ký tên, lăn tay xác nhận. Bản thân ông T1 cũng ký tên, lăn tay với tư cách là người làm chứng. Việc ông P và bà M có xem xét hiện trạng đất hay không thì ông T1 không rõ. Tuy nhiên sau đó, ông P có liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đo đạc, sau khi đo đạc xong thì phía ông P phát hiện ra diện tích đất giảm so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khoảng hơn 9.000m²) thì ông P có gặp bà M để thỏa thuận lại giá trị nhưng không thành nên dẫn đến tranh chấp. Hai bên bà M và ông P thỏa thuận là đồng ý với ông P thanh lý toàn bộ cây cao su trên phần đất chuyển nhượng với mục đích là san lấp mặt bằng.

- **Người làm chứng (ông Mai Diệp K) trình bày:** Tại biên bản làm việc ngày 11/5/2020, giữa ông K và bà Võ Kim M hoàn toàn không có mối quan hệ

gì. Năm 2017, phía bà M có thuê ông K cạo mủ cao su trên tổng diện tích 11.273m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương. Ông K xác định số cây cao su khai thác mủ là 450 cây, mỗi một ngày thu hoạch lượng mủ giá trị từ 700.000 đồng đến 800.000 đồng, với số tiền công mỗi ngày cạo là 200.000 đồng. Sau khi khai thác mủ xong, phía ông K chở đi bán cho bà T ở địa chỉ ấp F, xã G, huyện H, tỉnh Bình Dương và giao lại tiền cho bà M. Đến khi ông Trần Xuân P nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của bà M thì ông K không cạo mủ cho bà M nữa. Trước khi bà M chuyển nhượng cho ông P phần đất này thì ông K có thỏa thuận với bà M là cho ông K cạo toàn bộ mủ cao su (cạo thanh lý) 450 cây trong thời gian 01 năm thì ông K sẽ thanh toán cho bà M số tiền 41.000.000 đồng nhưng khi ông K đang tiến hành cạo mủ cao su thì bà M yêu cầu ông K không thực hiện nữa và trả lại số tiền trên cho ông K với mục đích bán phần đất trên cho ông P.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa: Quan hệ pháp luật của vụ kiện là “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc”. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Về nội dung vụ án phía bà Võ Kim M đã nhận của ông Trần Xuân P số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018. Xét thấy việc chuyển nhượng diện tích 11.270m², đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M không thực hiện được đều do lỗi của hai bên, bởi lẽ hai bên không xác định rõ diện tích đất qua đo đạc thực tế khi giao kết hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng của nguyên đơn là có căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và không có căn cứ buộc bà M phải chịu tiền phạt cọc 500.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố tại phiên tòa đại diện ủy quyền phía bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu ông P bồi thường số tiền là 222.107.040 đồng là phù hợp, bởi lẽ đây số tiền thiệt hại phát sinh có được đối với giá gỗ củi của 450 cây cao su và giá trị sản lượng mủ cao su từ thời gian tháng 4 năm 2018 cho đến tháng 5 năm 2020. Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày đã giao cho bị đơn nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không xem xét.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường thiệt hại 302.892.960 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện này của bị 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2019, nguyên đơn ông Trần Xuân P khởi kiện yêu cầu bà Võ Kim M phải trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018 và phạt cọc 500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Đồng thời ngày 05/11/2019, phải bồi thường giá trị của 450 cây cao su bị cưa thanh lý trị giá 225.000.000 đồng; buộc ông P phải bồi thường cho bà M thu nhập bị mất do việc cưa thanh lý cây cao su gây ra tạm tính từ ngày 08/4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 300.000.000 đồng. Tổng số tiền bà M yêu cầu ông P phải thanh toán là 525.000.000 đồng. Do đó, xác định tư cách tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Quá trình làm việc tại Tòa án thể hiện phía bị đơn đang cư ngụ, sinh sống tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương và phần đất tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc”.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 08/4/2018 bà Võ Kim M đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Xuân P một thửa đất có tổng diện tích 11.270m², đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M với giá chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Cùng ngày bà M đã nhận của ông P số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo “giấy biên nhận đặt cọc” ngày 08/4/2018. Số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) còn lại hai bên thống nhất vào ngày 08/6/2018, bên mua là ông P có trách nhiệm thanh toán một lần sau khi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Sau khi đặt cọc ông P có đến thửa đất kiểm tra đo đạc phát hiện diện tích không đúng với thực tế chuyển nhượng mà chỉ còn khoảng 8.000m². Sau đó, ông P có gặp bà M trao đổi sự việc và yêu cầu bà M phải khấu trừ số tiền đã thỏa thuận chuyển nhượng do diện tích giảm nhưng phía bà M không đồng ý nên ông P làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng, ngày 08/4/2008, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 11.270m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M với giá chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu

đồng). Cùng ngày bà M đã nhận của ông P số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 08/4/2018. Số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) còn lại hai bên thống nhất thanh toán vào ngày 08/6/2018. Văn bản này do ông Trần Xuân P lập và có người làm chứng ông Nguyễn Hữu T2 ký tên, lăn tay xác nhận và được các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trước khi hai bên lập “Giấy biên nhận đặt cọc” thì bà M là người trực tiếp chỉ ranh đất, tứ cận cùng tài sản trên đất gồm có 450 cây cao trồng năm 2000 cho ông P biết rõ diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp theo Bản đồ địa chính quy, không đo đạc thực tế nên thực tế sẽ có sự chênh lệch về diện tích này. Theo nội dung cam kết chuyển nhượng của các bên thống nhất chuyển nhượng là chuyển nhượng phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải theo diện tích thực tế. Vì tại thời điểm chuyển nhượng các bên hoàn toàn không biết diện tích đất trên thực tế là thiếu hay dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các bên cũng hoàn toàn không có thỏa thuận văn bản kèm theo về trường hợp nếu diện tích thực tế có sai lệch so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giải quyết như thế nào?. Lời trình bày của bà M phù hợp với ý kiến của ông Trần Xuân P thể hiện tại biên bản làm việc ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng “...không có xem xét hiện trạng đất như thế nào, tuy nhiên bản thân ông P là người biết vị trí đất vì giáp ranh phần đất của bà M là phần đất của ông Nguyễn Văn P (quan hệ là ba vợ của ông P) hiện nay ông P đã chết (Bút lục số 94).

Sau đó, ông P đồng ý việc chuyển nhượng và không có ý kiến gì phản đối. Sau khi lập “giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018” thì bà M đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) và các giấy tờ cá nhân kèm theo giấy chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu (photo) để làm thủ tục giấy tờ tách quyền sử dụng đất, tuy nhiên khoảng 05 – 07 ngày sau thì ông P giao lại cho bà M mà không nói rõ lý do gì. Lời trình bày này hoàn toàn phù hợp với biên bản đối chất ngày 28/6/2020 và quy định tại mục Phương thức và điều kiện thanh toán tại “Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018” thì bà M đã thực hiện đúng nội dung “...hoặc ký ủy quyền cho bên B và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ khẩu photo, CMND photo của chủ đất và các giấy tờ liên quan khác cho bên B mà không đòi hỏi bất kỳ một khoản chi phí nào”. Bên cạnh đó phía bị đơn đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản là 450 cây cao su trồng năm 2000 cho ông P quản lý, sử dụng, trên cơ sở đó ông P đã thanh lý bán 450 cây cao su cho ông Cao Tấn T1, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã N, huyện M, tỉnh Bình Dương với số tiền 72.000.000 đồng và tiền hành cày ủi, san lấp mặt bằng (Bút lục 91, 94). Như vậy, ông P đã nhận toàn bộ diện tích đất và định đoạt tài sản gắn liền với đất còn phía bà M đồng ý vấn đề này, xét đây là ý chí tự nguyện và phù hợp với Điều 117, 192, 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc ông P cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng thì có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để làm thủ tục đo đạc phần đất chuyển nhượng thì phát hiện ra diện tích đất bị giảm còn lại khoảng 8.000m² và không đồng ý thanh toán số

tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) còn lại vào ngày 08/6/2018 nhưng trên thực tế Tòa án tiến hành xem xét, kiểm tra hiện trạng tài sản tranh chấp ngày 14/8/2019 và tại Mảnh trích lục có đo đạc thực tế ngày 19/10/2019 thì diện tích tranh chấp là 9.139,6m², không phải là 8.000m² như lời trình bày của nguyên đơn và theo kết quả xác minh tại Công văn số 508/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 13/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định từ ngày 08/4/2018 đến ngày 08/6/2018 phía ông P không có liên hệ để làm thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích nói trên và việc ông P không thanh toán số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) còn lại vào ngày 08/6/2018 đã vi phạm cam kết thỏa thuận tại “Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018”. Về mặt ý chí chủ quan trong quá trình thực hiện thỏa thuận: Nguyên đơn cho rằng sau khi ký giấy biên nhận đặt cọc thì phát hiện ra diện tích đất thực tế bị thiếu nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, rõ ràng khi phát hiện nguyên đơn không thông báo cho bị đơn để các bên có hướng giải quyết. Điều này thể hiện việc ông P không có thiện chí trong việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà M, xét đây là lỗi của ông P, phía bị đơn bà M vẫn đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng theo thỏa thuận và không có lỗi gì. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng ngày 08/4/2018 và phạt cọc 500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

[2.2] Xét, yêu cầu phản tố của bà M về việc yêu cầu ông P phải bồi thường giá trị của 450 cây cao su bị cưa thanh lý trị giá 225.000.000 đồng; buộc ông P phải bồi thường cho bà M thu nhập bị mất do việc cưa thanh lý cây cao su gây ra tạm tính từ ngày 08/4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 300.000.000 đồng. Tổng số tiền bà M yêu cầu ông P phải thanh toán là 525.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi hai bên ký “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 08/4/2018 thì bà M bàn giao toàn bộ diện tích đất cùng tài sản gắn liền với đất là 450 cây cao su cho ông P quản lý, sử dụng. Trên cơ sở đó, ông P đã tiến hành thanh lý toàn bộ cây cao su trên đất với số tiền 72.000.000 đồng và cày ủi, san lấp mặt bằng nhưng phía bà M không phản đối gì. Mặc dù trong quá trình làm việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định tài sản trên đất chỉ có 350 cây cao su nhưng qua xác minh lời trình bày của người làm chứng ông Cao Tấn T1, ông Mai Diệp K khẳng định tài sản trên đất tranh chấp là 450 cây cao su, không phải là 350 cây cao su như ý kiến của đại diện nguyên đơn đưa ra. Việc giao tài sản trên cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quản lý, sử dụng là hoàn toàn tự nguyện trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với pháp luật. Do đó, việc bị đơn cho rằng việc ông P cắt, bán cây cao su trên đất, sau đó không tiếp tục thực hiện hợp đồng dẫn đến việc bà M bị thiệt hại nghiêm trọng về vật chất: bao gồm giá trị cây cao su và thu nhập từ lượng mủ cao su khai thác là chưa đúng thực tế. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 222.107.040 đồng theo giá trị thể hiện tại Công văn số 423/CSĐT-KT ngày 20/4/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su T về việc xác định giá trị tài sản cao su tranh

chấp và không tranh chấp số tiền 302.892.960 đồng. Vì vậy, bị đơn bà M yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại phát sinh là không có căn cứ chấp nhận, đồng thời Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với số tiền 302.892.960 đồng không tranh chấp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm dịch chuyển về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” quy định tại khoản 7 Điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự đối với tài sản là quyền sử dụng đất của bà Võ Kim M. Nguyên đơn đã thực hiện biện pháp bảo đảm nộp số tiền 40.000.000 đồng vào tài khoản số 5504205197290 phong tỏa tại Ngân hàng N theo giấy nộp tiền và chứng từ giao dịch ngày 14/6/2019. Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/6/2019 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, việc hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và nhận lại tài sản bảo đảm sau khi bản án có hiệu lực pháp luật được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khi đương sự có yêu cầu.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc là 1.663.861 đồng. Nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong theo biên bản thanh lý hợp đồng đo đạc số 198/12/TLHD-CNVPĐKĐĐ ngày 10/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

- Chi phí trích lục hồ sơ địa chính 150.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[6] Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn, không được chấp nhận.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Tuy nhiên bản thân hiện tại bị đơn là người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nên bị đơn bà Võ Kim M thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117, 192, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 100, 105, 166, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân P về việc yêu cầu bà Võ Kim M trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) ngày 08/4/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân P về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đối với bà Võ Kim M.

3. Hủy bỏ “Giấy biên nhận đặt cọc” ký ngày 08/4/2018 giữa ông Trần Xuân P và bà Võ Kim M liên quan đến diện tích đất 11.273m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố ngày 04/11/2019 của bà Võ Kim M về việc yêu cầu ông Trần Xuân P bồi thường thiệt hại phát sinh số tiền 222.107.040 đồng (hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm lẻ bảy ngàn, không trăm bốn mươi đồng).

5. Đình chỉ xét xử sơ thẩm số tiền 302.892.960 đồng (ba trăm lẻ hai triệu, tám trăm chín mươi hai ngàn, chín trăm sáu mươi đồng) của yêu cầu phản tố bị đơn bà Võ Kim M đối với nguyên đơn ông Trần Xuân P.

6. Chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc là 1.663.861 đồng. Nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong theo biên bản thanh lý hợp đồng đo đạc số 198/12/TLHĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 10/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

- Chi phí trích lục hồ sơ địa chính 150.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong theo biên lai thu tiền phí, lệ phí in sẵn mệnh giá ngày 14/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Kim M được miễn nộp án phí.

- Ông Trần Xuân P phải nộp 24.300.000 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) và được khấu trừ 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0031626 ngày 13 tháng 6 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ông Trần Xuân P tiếp tục nộp số tiền còn lại 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 01/9/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Phan Xuân Nam