

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 286/2020/DS-PT
Ngày 10-11-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 10/11/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 283/2020/TLPT-DS ngày 06/10/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 285/2020/QĐ-PT ngày 15/10/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị P1, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Xuân P2, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp L1, xã L2, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Trương Thị Xuân P2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà P1 trình bày:

Bà P1 ký kết hợp đồng đặt cọc với bà P2 ngày 04/5/2019, theo đó bà P1 nhận chuyển nhượng của bà P2 phần đất có chiều ngang 6,5m; chiều dài 32m; bà P2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 173m²

(trên đất có nhà ở) thuộc thửa đất số Q, tờ bản đồ số V, tọa lạc tại Ấp L1, xã L2, huyện D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng 915.000.000 đồng, bà P1 đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng.

Khi đo đạc thực tế thì diện tích đất bị thiếu 12m² không đúng như diện tích đất đã thỏa thuận, hai bên đã thương lượng lại giá chuyển nhượng nhưng không thành. Mặt khác, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà P2 có đưa cho bà P1 một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U do Cơ quan U huyện D cấp cho bà P2 ngày 13/11/2012 (bản photo), khi bà P1 xem sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà P2 có chỉ thửa đất bà P2 sẽ bán là thửa số Q có chiều rộng khoảng 6,5m; dài khoảng 32m giáp đường bê tông, nhưng thực tế đây là Thửa số G, bà P2 đã bán cho bà Nguyễn Thị T1 năm 2013. Theo sơ đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số Q, tờ bản đồ số V được tách làm hai thửa đất như sau: Thửa số G có mặt tiền giáp đường sỏi đỏ có chiều rộng 6,5m; chiều dài 22,38m; thửa số Q là thửa góc không giáp đường sỏi đỏ, có chiều rộng là 06m, chiều dài 38,57m. Nhưng do cơ quan có thẩm quyền ghi chú thửa đất số Q có tổng diện tích 337m² nằm trong Thửa đất số G nên bà P1 và bà P2 bị nhầm lẫn, vì vậy hai bên mới ghi trong hợp đồng đặt cọc của bà P1 là phần đất có chiều rộng 6,5m; dài 32m, có mặt tiền giáp đường sỏi đỏ.

Do hai bên bị nhầm lẫn giữa sơ đồ thửa đất ghi trên giấy chứng nhận và thực tế thửa đất nên khi đo đạc thiếu 12m², không đúng như thỏa thuận trong hợp đồng. Bà P1 đã gặp bà P2 để thương lượng nhưng hai bên không thỏa thuận được; do đó, bà P1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/5/2019, yêu cầu bà P2 trả lại số tiền cọc 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 30/6/2020, bà P1 có ý kiến: Nếu bà P2 muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà P2 phải giảm 100.000.000 đồng so với giá ghi trong hợp đồng (915.000.000 đồng); tại phiên tòa ngày 14/7/2020, bà P1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá 915.000.000 đồng, không đồng ý giá 1.200.000.000 đồng như bà P2 yêu cầu.

Hai bên không thỏa thuận được, bà P1 giữ nguyên yêu cầu như đơn khởi kiện.

Bị đơn bà P2 trình bày:

Bà P2 thống nhất với lời khai của bà P1 về việc hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng ngày 04/5/2019 để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 173m² thuộc thửa đất số Q, tờ bản đồ số V, tọa lạc tại Ấp L1, xã L2, huyện D, tỉnh Bình Dương; trên đất có nhà cấp 4 của bà P2; giá chuyển nhượng 915.000.000 đồng.

Khi đo đạc thực tế thì đất bị thiếu 12m² không đúng như diện tích đất đã thỏa thuận trong hợp đồng, bà P2 đồng ý giảm 20.000.000 đồng nhưng bà P1 yêu cầu giảm 100.000.000 đồng nên việc thương lượng không thành. Việc đất bị thiếu 12m² là do Nhà nước mở rộng đường nên có thiếu 12m², việc thiếu diện tích như trên là do khách quan, bà P2 không lừa dối bà P1 nên bà P1 lấy lý do

thiếu diện tích đất để yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng. Việc bà P1 trình bày bị nhầm lẫn giữa sơ đồ vẽ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với sơ đồ đất thực tế làm căn cứ để yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng vì thửa đất bà P2 bán cho bà P1 là thửa đất số Q (thửa gốc - thửa đất còn lại sau khi đã tách một phần thành Thửa số G), sau khi đo đạc là thửa số 1428 (mới), có một hướng giáp mặt tiền đường bê tông; trên đất có căn nhà; trước khi đặt cọc bà P1 có tới xem nhà, xem đất, khi đo đạc thực tế thì bà P1 có tham gia đo đạc nên nếu có sự nhầm lẫn giữa sơ đồ đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đất thực tế thì cũng không có sự lừa dối.

Nay bà P1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/5/2019 thì bà P2 đồng ý nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc 60.000.000 đồng, vì diện tích đất chỉ thiếu 12m²; bà P2 cũng đã đồng ý thỏa thuận lại giá và giảm 20.000.000 đồng nhưng bà P1 yêu cầu giảm 100.000.000 đồng là không hợp lý, do bà P1 vi phạm thời gian thực hiện hợp đồng nên bà P1 phải mất tiền cọc. Tại phiên tòa ngày 30/6/2020, bà P2 có ý kiến: Nếu bà P1 muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà P1 phải nhận chuyển nhượng phần đất với giá 915.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 14/7/2020, bà P1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá 915.000.000 đồng thì bà P2 không đồng ý, bà yêu cầu giá 1.200.000.000 đồng vì hiện nay giá nhà, đất đã lên. Hai bên không hòa giải được nên bà P2 giữ nguyên ý kiến đồng ý hủy hợp đồng, không đồng ý trả lại 60.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà P1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Hủy “hợp đồng đặt cọc” ký kết ngày 04/5/2019 giữa Bà Trần Thị P1 và Bà Trương Thị Xuân P2.

2. Buộc Bà Trương Thị Xuân P2 có trách nhiệm thanh toán cho Bà Trần Thị P1 số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23/7/2020, bị đơn bà P2 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Các bên thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2019 và việc giao nhận số tiền cọc 60.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2019 có hiệu lực, các bên tham gia ký kết đều tự nguyện và có đủ năng lực ký kết là có căn cứ. Sau khi đo đạc diện tích

đất giảm 12m^2 không đúng với diện tích thỏa thuận trong hợp đồng là 173m^2 . Theo Công văn số 866/UBND-BTCD ngày 26/5/2020 của UBND huyện D xác định: “Do trước đây thửa đất được đo đạc và cập nhật theo bản đồ địa chính cũ (thành lập năm 1999) độ chính xác không cao. Nay đo đạc theo hiện trạng và cập nhật trên bản đồ địa chính hệ tọa độ VN-2000 ký duyệt ngày 19/6/2017 nên có sự chênh lệch về diện tích”. Như vậy, việc chênh lệch diện tích là do khách quan, cả nguyên đơn và bị đơn không biết việc này, đây là sự việc bất khả kháng, các bên cần thỏa thuận lại giá cho phù hợp. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng nhưng các bên không thống nhất được và đều đồng ý hủy hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả cọc cho nguyên đơn là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà P2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012; thửa số I, tờ bản đồ số V, diện tích 337m^2 ; đất tọa lạc tại Ấp L1, xã L2, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ngày 06/3/2013, bà P2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 diện tích 164m^2 , diện tích còn lại 173m^2 (có 150m^2 đất ở, 23m^2 đất LNK).

[2] Bà P1 và bà P2 khai thống nhất là ngày 04/5/2019, hai bên ký 02 hợp đồng đặt cọc có cùng nội dung diện tích chuyển nhượng 173m^2 (có 150m^2 đất ở), thửa đất số Q, tờ bản đồ số V, tọa lạc tại Ấp L1, xã L2, huyện D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng 915.000.000 đồng, bà P1 đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, 01 hợp đồng có ghi chiều ngang thửa đất là 6,5m; chiều dài 32m (diện tích 208m^2); 01 hợp đồng chỉ ghi diện tích 173m^2 .

Quá trình tố tụng, hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng còn lại của thửa đất số Q là 173m^2 ; giá 915.000.000 đồng ($5.289.000$ đồng/ m^2); hoàn toàn không có sự nhầm lẫn như trình bày của bà P1.

Khi đo thực tế thì diện tích thửa đất chỉ còn 161m^2 (chiều ngang 01 cạnh 5,37m và 01 cạnh 6,37m).

Diện tích đo thực tế không đúng như thỏa thuận, bà P1 yêu cầu điều chỉnh theo hướng giảm 100.000.000 đồng (tương ứng với $18,9\text{m}^2$); bà P2 chỉ chấp nhận giảm 20.000.000 đồng (tương ứng $3,78\text{m}^2$).

Hai bên không thỏa thuận được nên bà P1 yêu cầu hủy hợp đồng và lấy lại tiền cọc. Quá trình tố tụng, bà P1 có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá không thay đổi là 915.000.000 đồng nhưng bà P2 không đồng ý, yêu cầu tăng giá lên 1.200.000.000 đồng nên hai bên không thỏa thuận được. Xét diện tích chênh lệch (tương ứng với số tiền chuyển nhượng) do hai bên thỏa thuận và

thực tế có chênh lệch tương đối lớn (so với giá trị hợp đồng) nhưng hai bên không thỏa thuận được về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng và buộc bà P2 trả lại tiền cọc cho bà P1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà P2 kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà P2 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 kháng cáo của bị đơn Bà Trương Thị Xuân P2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Xuân P2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0033112 ngày 23/7/2020 của Chi cục T2 huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T2 huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa