

**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: 63/2021/DS-ST
Ngày: 30-11-2021
“V/v tranh chấp hợp đồng 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: Bà Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Ông Lê Văn Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo – 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 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 456/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2021/QĐST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn V, sinh năm 1986; HKTT: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phùng Quang M, sinh năm 1998; HKTT: Thôn E, xã H, huyện A, tỉnh Phú Yên là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/01/2021).

- Bị đơn: Bà Lương Thị Đ, sinh năm 1991; Ngụ tại: Ấp B, xã K, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có mặt, bị đơn được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 02/2/2021, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông V (ông M) trình bày:*

Ngày 21/4/2020 ông V có nhận chuyển nhượng của bà Đ phần đất có diện tích 4.685m² thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001391 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lương Thị Đ. Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy đặt cọc ngày 21/4/2020. Theo giấy đặt cọc thì ông V đặt cọc cho bà Đ lần 1 là 50.000.000 đồng. Vào ngày 21/7/2020 sẽ ra công chứng ký chuyển nhượng thì ông Đ thanh toán số tiền còn lại.

Theo thỏa thuận thì tất cả thủ tục cần thiết bên bà Đ có nghĩa vụ thực hiện để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Tuy nhiên qua tìm hiểu thì ông V biết diện tích đất mà ông V mua của bà Đ không đủ diện tích do phải trừ diện tích hành lang đường điện và diện tích thực tế chỉ có 4.152,3m². Ông V đã liên hệ bà Đ để giải quyết vấn đề trên nhưng bà Đ không chịu giải quyết, cố tình đùn đẩy trách nhiệm. Do đó ông V khởi kiện.

Theo đơn khởi kiện ông Lê Văn V yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 21/4/2020 giữa ông V và bà Lương Thị Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4.685m², thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00391, thửa 168, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương và buộc bà Đ hoàn trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông V thay đổi yêu cầu là ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 21/4/2020 giữa ông V và bà Lương Thị Đ là vô hiệu do nhầm lẫn về diện tích và yêu cầu bà Đ thanh toán lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra ông M không có ý kiến nào khác.

** Theo bản tự khai ngày 15/4/2021 bị đơn (bà Đ) trình bày:*

Ngày 21/4/2020 bà Đ có chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 4.685m² thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp ĐS, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001391 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lương Thị Đ với giá 750.000.000 đồng. Ông V có đặt cọc cho bà Đ 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 21/7/2020 ra phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại tiền cọc thì bà Đ không đồng ý vì lý do ông V đưa ra là đất không đủ diện tích và đòi bớt giá nên bà Đ không chịu. Bà chỉ bán đúng diện tích như trong sổ nhà nước đã cấp.

Ngoài ra bà Đ không có ý kiến gì khác.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Ông V khởi kiện bà Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 21/4/2020 giữa ông V và bà Lương Thị Đ là vô hiệu và yêu cầu bà Đ thanh toán lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Đ có nơi cư trú tại: Ấp B, xã K, huyện D, tỉnh Bình Dương; nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt bà Đ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

Ngày 21/4/2020 ông V có nhận chuyển nhượng của bà Đ phần đất có diện tích 4.685m² thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001391 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lương Thị Đ. Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy đặt cọc ngày 21/4/2020. Ông V đặt cọc cho bà Đ số tiền là 50.000.000 đồng. Bà Đ thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông V nên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo giấy đặt cọc ngày 21/4/2020 thì bà Đ chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 4.685m² thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên khi bà Đ làm thủ tục giấy tờ để ra công chứng thì diện tích đất giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông V yêu cầu giảm tiền chuyển nhượng và bà Đ không đồng ý. Nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 284-2020 ngày 18/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng do bà Đ cung cấp thì diện tích đất đo đạc thực tế khi chuyển nhượng là 4.162,3m². Như vậy diện tích đất thực tế giảm 522,7m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời theo biên bản xác minh ngày 09/10/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng về nguyên nhân diện tích đất giảm là do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đo đạc và tính diện tích bằng phương pháp thủ công nên chênh lệch về diện tích cập nhật bản đồ HN72 khác với VN2000 (về tọa độ). Bên cạnh đó, khi đo đạc thực tế thì hướng Đông Nam của phần đất giáp thửa 167 và hành lang đường điện 110KV; hướng Tây giáp suối. Nguyên nhân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00391 ngày 8/7/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Lương Thị Đ không giáp suối ở hướng Tây là do trước đây bản đồ địa chính lập năm 1999 được lập bằng phương pháp ảnh hàng không có sai sót, không thể hiện suối nên khi đo đạc cấp cho bà Đ không thể hiện suối đúng theo hiện trạng thực tế. Đến thời điểm bà Đ yêu cầu đo đạc chuyển nhượng thì bản đồ địa chính đo đạc chỉnh lý của Sở Tài nguyên và Môi trường năm 2012 của xã P đã thể hiện ranh giới giáp suối đúng với hiện trạng thực tế, không phải do bồi đắp, sạt lở tự nhiên. Do đó việc giảm diện tích là khách quan, không phải do lỗi của bà Đ, ông V. Nên ông V khởi kiện yêu cầu tuyên bố giấy biên nhận đặt cọc ngày 21/4/2020 giữa ông V và Đ là vô hiệu do nhầm lẫn về diện tích và yêu cầu bà Đ thanh toán lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đ phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 122, 126, 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Lê Văn V đối với bà Lương Thị Đ.

Tuyên bố Giấy biên nhận đặt cọc ngày 21/4/2020 giữa ông Lê Văn V và bà Lương Thị Đ là vô hiệu.

Buộc bà Lương Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn V số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Định không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà Đ còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lương Thị Đ phải chịu 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng).

- Hoàn lại cho ông Lê Văn V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0045223 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Dầu Tiếng.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt 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 pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh