

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 33/2021/DS-PT
Ngày 04-02-2021
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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.

Trong các ngày 21, 28 tháng 01 và ngày 04 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 325/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 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 334/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đỗ Thành H, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H – Luật sư của Công ty Luật Hợp danh N thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, 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 D, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Cao Tấn T, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Xuân P và bị đơn bà Võ Kim M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:* 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 C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, 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 cho 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.

- *Bị đơn trình bày:* 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 C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D 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 ngày 08/4/2018” 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 chứng minh nhân dân, 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 D 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 D cấp theo bản đồ địa chính 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 D) 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 D như sau:

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 H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng 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 D không thể hiện việc ký liên ranh.

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

2. Diện tích 11.273m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D 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 D 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 đo đạc thực tế nên có sự chênh lệch về diện tích.

II. Tham gia tố tụng:

Ủy ban nhân dân huyện D 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 T) trình bày:* Tại biên bản làm việc ngày 10/12/2019 thể hiện: Giữa ông Cao Tấn T và ông Trần Xuân P không có mối quan hệ gì. Ông T 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 T không biết rõ, ông Đ có độ tuổi khoảng 46 đến 47 tuổi nhà ở gần chợ B) 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 C, xã L, huyện D, 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 T) trình bày:* Tại Biên bản làm việc ngày 14/5/2020, ông T 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 C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương và các bên tự nguyện ký tên, lấn tay xác nhận. Bản thân ông Thức cũng ký tên, lấn tay với tư cách là người làm chứng. Việc ông P và bà M có xem xét hiện trạng đất hay không thì ông T 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 C, xã L, huyện D, 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 mỏ xong, phía ông K chở đi bán cho bà T ở địa chỉ ấp C, xã C, huyện B, 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 mỏ 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 mỏ 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 mỏ 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.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

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 C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/9/2020, nguyên đơn ông Trần Xuân P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 14/9/2020, bà Võ Kim M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về việc ký kết hợp đồng đặt cọc theo Giấy

biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018 với số tiền 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng) và nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) còn một số nội dung của Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018 thì không phù hợp do hợp đồng làm theo mẫu. Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn thì có căn cứ. Bởi lẽ bà M không giao đúng diện tích chuyển nhượng như Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018, không thực hiện làm sổ đỏ và không tiến hành đo đạc lại. Riêng số cây cao su trên đất thì nguyên đơn ông M có nhận cao su theo sự chỉ ranh của bị đơn nhưng không đếm cây, theo thực tế với các vườn cao su khác thì khoảng 350 cây. Xét việc hai bên không thực hiện do lỗi bị đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

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

- Về nội dung: Ngày 08/4/2018 nguyên đơn, bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận việc giao nhận tiền cọc giữa hai bên. Tại điều khoản thanh toán thể hiện: 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 hoặc ký ủy quyền và giao toàn bộ giấy chứng nhận QSD đất...”. Như vậy theo hợp đồng đặt cọc thì bà M phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai bên đều xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ cho ông P để làm thủ tục đo đạc nhưng 05 ngày sau thì ông P trả lại giấy tờ cho bà M thì bà M cũng không thực hiện thủ tục để tiến tới thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Các bên có thay đổi về chủ thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng không có thỏa thuận rõ ràng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn bộ chứng cứ và thỏa thuận của các bên trong hợp đồng lại nhận định ông P cố tình không thực hiện thủ tục đo đạc để ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông P và tuyên buộc ông P mất tiền cọc là chưa phù hợp. Bên cạnh đó, diện tích đất sau khi được đo đạc thực tế thì giảm 2.133,4m² là có thay đổi rất nhiều theo diện tích các bên thỏa thuận ban đầu trong hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn đều không biết như vậy thực tế đối tượng các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc có sự thay đổi rất lớn. Đến nay, các bên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa, do việc thỏa thuận nghĩa vụ trong hợp đồng không rõ ràng, diện tích đất thực tế giảm đi rất nhiều so với thỏa thuận của các bên, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc là phù hợp nhưng như phân tích trên cần buộc bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn mới phù hợp.

Đối với số tiền bồi thường thiệt hại cây cao su trên đất cho thấy: Bị đơn thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì đồng ý cho nguyên đơn thanh lý 450 cây cao su trên đất để san lấp mặt bằng theo ý của nguyên đơn. Tuy nhiên, do

hợp đồng chuyển nhượng của các bên không tiến tới thực hiện được nên thực tế giá trị cây cao su trên đất vẫn là tài sản của bị đơn. Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn thanh lý cao su và nguyên đơn đã thanh lý, nguyên đơn không khai thác mủ cao su để hưởng lợi. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị sản lượng mủ cao su cho bị đơn là không phù hợp. Chỉ có căn cứ buộc nguyên đơn thanh toán giá trị gỗ cao su mà nguyên đơn đã thanh lý theo Công văn số 423/CSDT- KT ngày 20/4/2020: 111.449.500 đồng.

Từ căn cứ trên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, một phần kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Những người làm chứng ông Nguyễn Hữu T, ông Cao Tấn T và ông Mai Diệp K có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường thiệt hại 302.892.960 đồng (ba trăm lẻ hai triệu tám trăm chín mươi hai ngàn chín trăm sáu mươi đồng) nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu phần tố này của bị đơn bà Võ Kim M đối với nguyên đơn ông Trần Xuân P.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 08/4/2018, bà Võ Kim M 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 C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, 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 nên 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. Do đó, nguyên đơn ông 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.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 05/11/2019, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố với nội dung buộc nguyên đơn phải bồi thường giá trị của 450 cây cao su bị cưa thanh lý với 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.

[3] Xét ý kiến của hai bên đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

[3.1] Căn cứ Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018 ở phần cuối có chữ ký, dấu lấn tay của bà Võ Kim M (bên A), ông Trần Xuân P (bên B) và người làm chứng Nguyễn Hữu T được các đương sự thống nhất cho thấy các bên đương sự đều thống nhất về việc chuyển nhượng đất, giá cả, thời gian ký hợp đồng cũng như việc bà M đã nhận của ông P số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Riêng 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 nên các tình tiết được phân tích trên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, ngày 08/6/2018 thì các bên không ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên đã ký. Căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng trên bị vô hiệu. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Về xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Tại giấy biên nhận đặt cọc thể hiện: “...*Điều kiện thanh toán lần 1 là khi bên A hoàn thành việc ký Hợp đồng chuyển nhượng hoặc ký ủy quyền cho bên B và giao giấy chứng nhận QSDĐ, 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...*”. Theo đó, bà M phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai bên đều xác định sau ký hợp đồng thì bà M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ cho ông P để làm thủ tục đo đạc nhưng 05 ngày sau thì ông P trả lại giấy tờ cho bà M thì bà M cũng không thực hiện thủ tục để tiến tới thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Do các bên có thay đổi về chủ thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng không có thỏa thuận rõ ràng, cụ thể: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ H0086QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M với diện tích 43.310m²; trong đó LNC: 40.860,1m²; HLLG: 2.450m². Nguồn gốc do nhận thừa kế năm 2002. Vào ngày 24/02/2011, bà M đã chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Đoàn Thị Ngọc S với diện tích 32.037m²

(LNC: 30.412m²; HLLG: 1.625m²). Như vậy, diện tích đất còn lại của bà M sau khi chuyển nhượng 11.273m². Xét các bên chưa xác định thực tế diện tích còn lại có chính xác hay không. Thực tế có sự thay đổi về diện tích nên việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên không thống nhất như diện tích đất sau khi được đo đạc thực tế chỉ còn 9.139,6m² (giảm 2.133,4m²) so với diện tích hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 11.273m², là thay đổi rất nhiều so với diện tích các bên thỏa thuận ban đầu nên hợp đồng không thực hiện được do đối tượng không thực hiện được. Xét thấy, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu nên không phải bồi thường cho nhau.

Ngày 08/4/2018, bị đơn có nhận số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn nên phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

[3.3] Đối với 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 222.107.040 đồng. Hội đồng xét xử thấy: 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 để thanh lý cao su và san lấp mặt bằng theo ý của nguyên đơn. Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đối với ông Mai Diệp K (bút lục 92) thể hiện: Năm 2017, phía bà M có thuê ông K cạo mủ cao su trên tổng diện tích đất 11.273m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông K xác định số cây cao su khai thác mủ là 450 cây, mỗi một ngày thu hoạch lượng mủ có giá trị từ 700.000 đồng đến 800.000 đồng, số tiền công mỗi ngày cạo là 200.000 đồng. Ngoài ra, trước khi chuyển nhượng cho ông P phần đất trên thì ông K có thỏa thuận với bà M, là cho ông K cạo toàn bộ số cây 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 đất cho ông P. Tại Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Công ty Cao su D xác định giá trị tài sản cây cao su là có căn cứ. Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất tranh chấp có 300 cây cao su, nguyên đơn đã thanh lý cây cao su với số tiền bán được là 72.000.000 đồng và đã giao cho bà M số tiền 30.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh và bị đơn cũng không thừa nhận đã nhận số tiền trên của nguyên đơn nên không có cơ sở để xem xét. Căn cứ Công văn số 423/CSDT-KT ngày 20/4/2020 của Công ty TNHH MTV Cao su D thì giá trị gỗ củi của 450 cây cao su là 111.449.500 đồng. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, các đương sự thống nhất việc xác định giá trị cây cao su không yêu cầu Hội đồng định giá lại nên Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Công văn số 423/CSDT-KT ngày 20/4/2020 của Công ty TNHH MTV Cao su D để giải quyết.

Do hợp đồng vô hiệu nên giá trị cây cao su trên đất vẫn là tài sản của bị đơn. Mặc dù, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn thanh lý cao su và nguyên đơn đã thanh lý, nguyên đơn không khai thác mủ cao su để hưởng lợi nên chỉ có căn cứ

chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi thường giá trị cây cao su là 111.449.500 đồng, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố về việc thanh toán giá trị sản lượng mủ cao su.

[3.4] Ngày 14 tháng 6 năm 2019, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” quy định tại khoản 7 Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể là cấm chuyển dịch quyền về tài sản của bà Võ Kim M đối với diện tích đất 43.310,1m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00866/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Võ Kim M ngày 05/02/2007 cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án. Sau khi Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì bà Võ Kim M không có ý kiến hay khiếu nại. Do đó, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương sẽ được xem xét, xử lý theo quy định pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn đã được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên 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.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân P và một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Kim M.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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 C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00886/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 05/02/2007 cho bà Võ Kim M.

2.4. Chấp nhận một phần 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 giá trị gỗ củi của 450 cây cao su là 111.449.500 đồng (một trăm mười một triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm đồng).

2.5. 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 giá trị sản lượng mủ đang thu hoạch: 110.657.540 đồng (một trăm mười triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi đồng).

2.6. 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.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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/TLHD-CNVPĐKĐĐ ngày 10/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

- 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 D.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Kim M được miễn nộp án phí.

- Ông Trần Xuân P phải nộp 28.457.980 đồng (hai mươi tám triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm tám mươi 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 D, tỉnh Bình Dương. Ông Trần Xuân P tiếp tục nộp số tiền còn lại 16.157.980 đồng (mười sáu triệu một trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm tám mươi 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS H. D;
- TAND H. D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng