

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 16/2021/DS-ST
Ngày: 06/4/2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Hoàng An.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Thanh Nhàn.
2. Bà Trần Thị Ngọc Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thiện Đại - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 312/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1966.

Địa chỉ thường trú: Tổ 10, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 416, đường NE8, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư N, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Lương Văn H1, sinh năm 1974;
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ thường trú: Tổ 5, khu phố 4, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người làm chứng: Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu phố 1A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/12/2020, lời khai của nguyên đơn ông H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông H thỏa thuận với ông H1, bà T là ông nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.566m², thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 122876, số vào sổ cấp GCN: H03152 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 20/01/2009 cho ông Lương Văn H1. Giá chuyển nhượng là 13.200.000.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H, ông H1 và bà T thỏa thuận bằng lời nói diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên phải đúng như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1, bà T thống nhất với sự thỏa thuận giữa hai bên và không có ý kiến gì.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 07/7/2020, ông H, ông H1 và bà T làm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên ký tên và lăn tay vào hợp đồng đặt cọc.

Nội dung hợp đồng đặt cọc quy định: Đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Trong đó:

- Về trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ: Bên A (ông H1, bà T) có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sang tên cho ông H là bên B), toàn bộ tiền thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng do bên B chịu trách nhiệm nộp.

- Thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (tức từ 07/07/2020 đến 07/9/2020).

- Trong trường hợp bên A (ông H1, bà T) không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bên A phải bồi thường cho bên B (ông H) gấp đôi số tiền cọc ở lần 01 (1.000.000.000 đồng).

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, ông H1, bà T đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng từ ông H. Việc giao nhận tiền cọc thể hiện trong nội dung của hợp đồng đặt cọc, không lập biên bản giao nhận gì khác.

Cũng trong ngày 07/7/2020, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H và ông H1, bà T thỏa thuận bằng lời nói là trong tất cả các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H1, bà T thực hiện phải có thủ tục đo đạc thực tế diện tích đất và giấy xác nhận tình trạng bất động sản. Ông H1, bà T thống nhất với thỏa thuận giữa hai bên.

Ngày 12/7/2020, bà D là người môi giới chuyển nhượng đất giữa ông H với ông H1, bà T điện thoại thông báo cho ông H có mặt tại đất vào sáng ngày 13/7/2020.

Sáng ngày 13/7/2020, ông H đến phần đất chuyển nhượng để chứng kiến việc đo đạc. Ông H chỉ đến xem cán bộ đo đạc thực hiện việc đo đạc. Khi ông H đến đất thì thấy ranh mốc đất đã cắm sẵn đầy đủ. Sau khi đo đạc xong, ông H hỏi cán bộ đo đạc là đất có đủ diện tích hay không thì cán bộ đo đạc cho biết phải về cơ quan thực hiện bản vẽ rồi mới biết diện tích thực tế của đất có đủ hay không.

Khoảng hơn 01 tuần sau, ông H chủ động đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát để xem bản vẽ phác thảo. Sau khi xem bản vẽ, ông H thấy diện tích đất thực tế bị giảm hơn 500m² so với diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông không có ý kiến gì đối với cán bộ đo đạc. Sau đó, ông H đến nhà ông H1, bà T để thỏa thuận về vấn đề diện tích đất qua đo đạc thực tế bị giảm, ông H có ý kiến nếu diện tích đất giảm như vậy thì ông H1, bà T phải bù thêm 01 phần đất có diện tích khoảng 200m² là được nhưng ông H1, bà T không đồng ý. Ông H nhờ bà D nói chuyện và thuyết phục ông H1, bà T bù thêm diện tích đất bị giảm cho ông H nhưng ông H1, bà T không đồng ý.

Trong hợp đồng đặt cọc thể hiện thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày ký nên ông H biết ngày cuối cùng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là ngày thứ 60, tức ngày 07/9/2020. Trước ngày 07/9/2020 khoảng 02, 03 ngày, ông H điện thoại bà T, ông H1 để thống nhất thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L. Ông H không nói ông H1, bà T mang các giấy tờ cần thiết ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng vì nghĩ vấn đề này hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông H1, bà T phải tự có trách nhiệm mang các giấy tờ cần thiết đến phòng công chứng để ký hợp đồng.

Sáng ngày 07/9/2020, ông H, ông H1, bà T đến Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L nhưng ông H1, bà T không mang các giấy tờ cần thiết cho việc ký hợp đồng như bản vẽ thể hiện diện tích thực tế đất, giấy xác nhận tình trạng bất động sản nên phòng công chứng không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Lúc đó, ông H1, bà T nói sẽ cung cấp đầy đủ các thủ tục, giấy tờ và hẹn ông H lúc 15 giờ ngày 07/9/2020 đến phòng công chứng ký lại hợp đồng chuyển nhượng. Đến 15 giờ ngày 07/9/2020, ông H đến phòng công chứng nhưng không thấy ông H1, bà T nên ông điện thoại cho ông H1, bà T thì ông H1, bà T nói đang ở nhà với lý do không cung cấp được bản vẽ thể hiện diện tích thực tế của đất nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi cuộc điện thoại kết thúc thì khoảng 15 giờ 15 phút, ông H ra về.

Sau khi về nhà, ông H1, bà T chủ động điện thoại lại cho ông H nói là nếu hai bên không ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được thì ký hợp đồng ủy quyền. Ông H không đồng ý vì ông mua bán đất là phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chứ không ký hợp đồng ủy quyền.

Việc thỏa thuận ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không thành và hai bên không liên hệ lại với nhau sau đó.

Việc bị đơn khai có làm thủ tục đo đạc lại vào ngày 07/9/2020. Ông H không biết việc này. Từ ngày hai bên không ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì ông H cũng không đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để liên hệ với cán bộ đo đạc về vấn đề thực hiện bản vẽ.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu ông H1, bà T phải trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

Đồng thời, ông H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/7/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Văn H với bên chuyển nhượng là ông Lương Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 33.

Bị đơn ông Lương Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T thống nhất trình bày:

Ông H thỏa thuận với ông H1, bà T là ông nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.566m², thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 122876, sổ vào sổ cấp GCN: H03152 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 20/01/2009 cho ông Lương Văn H1. Giá chuyển nhượng là 13.200.000.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H, ông H1 và bà T thỏa thuận bằng lời nói về việc nếu diện tích đất thực tế có sự chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ thì ông H có nói “lời ăn, lỗ chịu”, tức sau này nếu có sự chênh lệch diện tích đất thực tế so với diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ thì ông H sẽ không tranh chấp hay khiếu nại gì.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất, ngày 07/7/2020, ông H, ông H1 và bà T làm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên ký tên và lăn tay vào hợp đồng.

Nội dung hợp đồng đặt cọc quy định: Đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Về trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, bồi thường tiền cọc nếu có vi phạm quy định trong nội dung hợp đồng đặt cọc, ông H1, bà T thống nhất như ông H trình bày.

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, ông H1, bà T đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng từ ông H.

Hai bên không thỏa thuận cụ thể bằng văn bản là thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sang tên cho ông H) bao gồm cụ thể những thủ tục gì, cũng không thỏa thuận phải có thủ tục đo đạc thực tế diện tích đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi nhận trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ là của ông H1, bà T. Tuy nhiên, trong ngày 07/7/2020, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H thỏa thuận lại bằng lời nói với ông H1, bà T là ông H chịu trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông H1, bà T đồng ý.

Do ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ nên ông H nói ông H1 phải là người trực tiếp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục đo đạc đối với đất chuyển nhượng nên ngày 08/7/2020, ông H1 đăng ký đo đạc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát và được phiếu hẹn đo ngày 08/7/2020, thời gian đo vào lúc 08 giờ ngày 04/8/2020. Tuy nhiên, sau đó, ông H1, bà T được sắp xếp đo đạc vào ngày 13/7/2020 (trước ngày đo trong phiếu hẹn). Ông H1, bà T không thông báo cho ông H ngày đo mà bà D là người thông báo, bà D thông báo cho ông H ngày đo vào thời gian nào thì ông H1, bà T không rõ. Chỉ biết tại buổi đo đạc, ông H có đến và chứng kiến việc đo đạc, ông H đến và xem từng ranh mốc của đất chuyển nhượng. Khoảng 01 tuần sau, ông H1, bà T được xem bản vẽ phác thảo của đất chuyển nhượng, diện tích đất giảm so với giấy chứng nhận QSDĐ khoảng vài trăm mét vuông. Khoảng vài ngày sau khi có bản vẽ phác thảo, ông H được bà D thông báo là diện tích đất giảm so với giấy chứng nhận QSDĐ. Ông H có nói với ông H1, bà T là phải làm sao cho đủ diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ, chứ không thỏa thuận vấn đề giải quyết giữa hai bên khi diện tích đất giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ.

Sau đó, ông H1, bà T liên hệ với cán bộ đo đạc thì được biết ông H không đồng ý cho ra bản vẽ chính thức do hai bên không thỏa thuận được việc diện tích đất qua đo đạc bị giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận.

Ngày 06/9/2020, ông H điện thoại ông H1, bà T nói sáng ngày 07/9/2020 đến phòng công chứng để nhận sổ tiền chuyển nhượng còn lại. Ông H không yêu cầu ông H1, bà T phải mang theo các giấy tờ cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Sáng ngày 07/9/2020, ông H1, bà T mang theo bản chính sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận QSDĐ đến phòng công chứng Nguyễn Duy L. Do không biết rõ giấy tờ cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng gồm có những giấy tờ gì thì phía nhân viên phòng công chứng hướng dẫn ông H1, bà T phải xin giấy xác nhận tình trạng bất động sản, còn bản vẽ thì có thể cung cấp sau vì nếu người mua đất có thiện chí muốn mua thì chỉ cần ký hợp đồng ủy quyền, còn sau này có bản vẽ thì sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Khi nhân viên phòng công chứng hướng dẫn cho ông H1, bà T thì ông H cũng chứng kiến. Hai bên thỏa thuận là ông H1, bà T sẽ xin xác nhận tình trạng bất động

sản, trường hợp ông H1, bà T xác nhận xong tình trạng bất động sản thì sẽ điện thoại liên hệ với ông H sau, hai bên không thỏa thuận về thời gian ký lại hợp đồng chuyển nhượng.

Chiều ngày 07/9/2020, sau khi xin được giấy xác nhận tình trạng bất động sản, ông H1, bà T có điện thoại cho ông H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L để ký hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 14 giờ chiều ngày 07/9/2020, ông H1, bà T đến phòng công chứng, lúc đó ông H1, bà T không gặp ông H nên không biết ông đã đến phòng công chứng hay chưa. Do ông H1 để bản chính giấy chứng minh nhân của ông ở nhà nên ông H1, bà T về nhà lấy. Sau khi về nhà, bà T điện thoại nói ông H chờ bà T, ông H1 về nhà lấy bản chính giấy chứng minh nhân dân thì ông H trả lời là ông H đến phòng công chứng nhưng không gặp ông H1, bà T, đồng thời, ông H nói ông chỉ đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý ký hợp đồng ủy quyền. Sau khi lấy được bản chính giấy chứng minh nhân dân thì khoảng hơn 15 giờ ngày 07/9/2020, ông H1, bà T quay lại phòng công chứng thì không gặp ông H. Ông H1, bà T chờ đến khoảng 16 giờ chiều ngày 07/9/2020 mà không gặp ông H nên ông bà đi về.

Ông H có nói chỉ đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên ông H1, bà T nghĩ rằng ông H vẫn còn muốn mua đất của ông bà nên ngày 07/9/2020, ông H1, bà T có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục để đo đạc lại và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát cho phiếu hẹn ngày 07/9/2020, thời gian đo là 08 giờ ngày 08/9/2020.

Trong tháng 9/2020 (ngày không nhớ rõ), sau ngày đo đạc lại, ông H1, bà T có đến hỏi cán bộ đo đạc có bản vẽ chính thức chưa thì được cán bộ đo đạc thông báo là chưa cho ra bản vẽ vì phải chờ giải quyết đơn ngăn chặn ngày 09/9/2020 của ông H về việc không cho ông H1, bà T chuyển nhượng đất cho người khác.

Ngày 12/9/2020, ông H1, bà T có điện thoại lại ông H để hỏi ông H có tiếp tục nhận chuyển nhượng đất hay không thì ông H không nghe điện thoại.

Do đó, ông H1, bà T cũng không liên lạc lại với ông H để trao đổi về vấn đề chuyển nhượng đất.

Khi Tòa án mời ông H1, bà T đến làm việc thì ông H1, bà T mới biết ông H không muốn nhận chuyển nhượng đất của ông bà.

Tháng 10/2020, sau khi ông H khởi kiện tại Tòa án thì ông H1 có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát để lấy bản vẽ. Lý do lấy bản vẽ là đất đã được đo đạc thực tế nên ông H1 phải lấy bản vẽ cho đúng theo quy định.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu ông H1, bà T phải trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

Đồng thời, ông H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/7/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Văn H

với bên chuyển nhượng là ông Lương Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 33.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1, bà T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 07/7/2020 giữa ông H với ông H1, bà T vì ông H đã không muốn mua đất thì ông H1, bà T không bán đất cho ông H nữa.

Tại phiên tòa, ông H1, bà T đồng ý trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng cho ông H. Ông H1, bà T xác định ranh mốc của đất chuyển nhượng không thay đổi và ông H1, bà T không tranh chấp với ai về diện tích đất qua đo đạc bị giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ.

Về số tiền bồi thường là 1.000.000.000 đồng, ông H1, bà T không đồng ý bồi thường vì ông bà không vi phạm hợp đồng đặt cọc và không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Người làm chứng bà Nguyễn Ngọc D trình bày:

Bà D là người môi giới mua bán phần đất có diện tích 4.566m², thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 122876, sổ vào sổ cấp GCN: H03152 do UBND huyện Bến Cát cấp ngày 20/01/2009 giữa ông H với ông H1, bà T. Ngày 07/07/2020, ông H cùng ông H1, bà T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D có mặt và chứng kiến, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc là do bà D ghi.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H, ông H1 có nói diện tích đất chuyển nhượng có chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ thì ông H trả lời sẽ không tranh chấp hay khiếu nại gì.

Về trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì hai bên thỏa thuận ông H1, bà T chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông H1, bà T.

Theo thỏa thuận, ông H1, bà T đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát để đăng ký đo đạc. Ngay tại ngày lấy phiếu hẹn đo đạc vào ngày 08/7/2020, bà D điện thoại thông báo ông H thời gian đo đạc. Tại ngày đo đạc, ông H đến chứng kiến việc đo đạc và không có ý kiến gì. Sau ngày đo đạc, ông H chủ động liên hệ cán bộ đo đạc để xem bản vẽ phác thảo, sau khi thấy diện tích đất qua đo đạc thực tế bị giảm so với diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ. Lúc đó, ông H nói bớt tiền chuyển nhượng nhưng ông H1, bà T không đồng ý nhưng đồng ý thêm 01m chiều ngang mặt tiền đất để bù cho ông H. Ông H không đồng ý và điện thoại nhờ bà D nói ông H1, bà T bớt tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông H1, bà T không đồng ý. Sau khi hai bên có tranh chấp như vậy, bà D không can thiệp gì vào việc tranh chấp của hai bên nữa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày:

Diện tích phần đất chuyển nhượng là 4.566m^2 , thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 33. Diện tích đất qua đo đạc thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm $579,5\text{m}^2$. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 13.200.000.000 đồng. Đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Hoàn tất thủ tục từ ngày 07/7/2020 đến ngày 07/9/2020. Ông H1, bà T là người chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục thì ông H mới thanh toán dứt điểm số tiền chuyển nhượng đất.

Ông H không thể đi làm thủ tục để sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 07/9/2020, các bên đều hiểu rõ ngày này là thời hạn giao kết hợp đồng kết thúc trừ khi các bên có thỏa thuận khác. Các bên thỏa thuận đến Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L ngày 07/9/2020. Tuy nhiên khi đến văn phòng công chứng, các bên không thỏa mãn quy định của pháp luật khi công chứng.

Xác minh lần một: Bản vẽ không cần, văn phòng công chứng chỉ khuyến khích.

Xác minh lần hai: Bản vẽ là bắt buộc phải thực hiện.

Các phòng công chứng hiện nay đều bắt buộc phải có bản vẽ. Văn phòng công chứng có trách nhiệm giải thích phải có bản vẽ, trích lục địa chính. Như vậy, văn phòng công chứng nói như vậy là không phù hợp.

Hợp đồng đặt cọc là có thật, tự nguyện, giao nhận tiền là có thật. Quyền và trách nhiệm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc do các bên thừa nhận.

Chiều ngày 07/9/2020, các bên quay lại bổ sung các thủ tục. Ông H đến trước không gặp bị đơn. Nếu bị đơn cho rằng đã có đầy đủ giấy tờ thì tại sao văn phòng công chứng không cho ký hợp đồng ủy quyền. Phía bị đơn không có động thái xin gia hạn, không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng đồng ý ký hợp đồng ủy quyền là trái với nội dung hợp đồng đặt cọc. Ông H sau khi phát hiện ra diện tích đất qua đo đạc thực tế bị giảm đã thỏa thuận lại nhưng ông H1, bà T không đồng ý. Tuy vậy, ông H vẫn tiếp tục mua đất. Do đó thể hiện thiện chí ông H muốn mua đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Buộc bị đơn trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 1.000.000.000 đồng. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/7/2020 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ông H khởi kiện yêu cầu ông H1, bà T phải trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng là

2.000.000.000 đồng. Đồng thời, ông H có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/7/2020 giữa các bên.

Quá trình xác minh tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L cho thấy: Trong quá trình công chứng, văn phòng công chứng có yêu cầu các bên cung cấp thêm bản vẽ hay đo đạc diện tích đất mua bán, tuy nhiên nếu không đo đạc hoặc không có bản vẽ thì văn phòng công chứng vẫn công chứng bình thường theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên đều không am hiểu về việc làm các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng. Vào ngày 07/9/2020, các bên đều ra văn phòng công chứng để công chứng, tuy nhiên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải cung cấp bản vẽ thì mới chịu ký hợp đồng mặc dù văn phòng công chứng không bắt buộc. Do quá trình đo đạc, diện tích đất thực tế bị giảm gần 300m² nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn giảm giá tiền hoặc đền bù thêm cho nguyên đơn nhưng bị đơn không chịu. Bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn ký trước hợp đồng ủy quyền, khi nào có bản vẽ đo đạc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sau nhưng nguyên đơn không đồng ý. Điều đó cho thấy, việc không thực hiện được hợp đồng không phải lỗi do bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả lại số tiền cọc cho nguyên đơn.

Căn cứ vào Điều 328, Điều 375 BLDS và các nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 1.000.000.000 đồng nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Lương Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T có hộ khẩu thường trú và đang sinh sống tại địa chỉ: Khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07 tháng 7 năm 2020 giữa ông Trịnh Văn H với ông Lương Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc T về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ là 4.566m², thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường C,

thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 122876, số vào sổ cấp GCN: H03152 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 20/01/2009 cho ông Lương Văn H1. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Trịnh Văn H, ông Lương Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên đều xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật. Phần đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định cho ông H1, do vậy đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc không vi phạm quy định của pháp luật.

Nguyên đơn cho rằng trước khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận bằng lời nói là trong tất cả các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn thực hiện phải có thủ tục đo đạc thực tế đất chuyển nhượng và giấy xác nhận tình trạng bất động sản. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận bằng lời nói diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên phải đúng như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ý kiến trình bày nêu trên của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận và không được ghi nhận cụ thể bằng văn bản. Điều 40 Luật công chứng năm 2014, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Biên bản xác minh ngày 16/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L thể hiện nội dung các giấy tờ cần thiết để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Giấy xác nhận tình trạng bất động sản (đất không có tranh chấp, không bị kê biên...), giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy kết hôn, giấy tờ tùy thân của hai bên, giấy chứng nhận QSDĐ, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với đất có nguồn gốc tặng cho, thừa kế, cấp đổi, không quy định các bên phải cung cấp bản vẽ hoặc bản trích lục địa chính thể hiện diện tích đất trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Bị đơn cho rằng do không biết rõ giấy tờ cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bao gồm những giấy tờ gì thì nhân viên phòng công chứng hướng dẫn bị đơn phải xin giấy xác nhận tình trạng bất động sản, còn bản vẽ thì có thể cung cấp sau vì nếu người mua đất có thiện chí muốn mua thì chỉ cần ký hợp đồng ủy quyền, còn sau này có bản vẽ thì sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Biên bản xác minh ngày 13/10/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L cũng xác định: Văn phòng công chứng không bắt buộc các bên mua bán đất phải cung cấp bản vẽ thể hiện thực tế diện tích của đất chuyển nhượng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nếu các bên không cung cấp được bản vẽ thể hiện diện tích đất thì văn phòng công chứng vẫn công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ dựa trên diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ. Sau này, trong quá trình sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, các bên mua bán đất tiến hành đo đạc thực tế đất, nếu có việc tăng giảm diện tích đất so với diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ thì văn phòng công chứng sẽ hướng dẫn các bên ký phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Lời khai nêu trên của bị đơn phù hợp với nội dung của biên bản xác minh ngày 13/10/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L. Bị đơn cũng đã cung cấp các giấy tờ cần thiết cho việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gồm: Giấy xác nhận tình

trạng bất động sản (đất không có tranh chấp, không bị kê biên...) do UBND phường C xác nhận vào ngày 07/9/2020, giấy kết hôn, giấy tờ tùy thân, giấy chứng nhận QSDĐ, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ sao lục từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát ngày 19/5/2020 trong thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 60 ngày (từ ngày 07/7/2020 đến ngày 07/9/2020). Như vậy, nếu nguyên đơn có thiện chí muốn ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì những giấy tờ mà bị đơn cung cấp nêu trên đã đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn không cung cấp các giấy tờ cần thiết để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và công chứng hợp đồng là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là không đúng. Việc hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do nguyên đơn không có thiện chí muốn ký, nguyên đơn có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không tiếp tục thực hiện được.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất cho rằng hai bên có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L vào sáng ngày 07/9/2020, tuy nhiên do bị đơn không mang theo các giấy tờ cần thiết để công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên đã thống nhất sẽ đến văn phòng công chứng ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khi bị đơn cung cấp được giấy tờ cần thiết. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất chiều ngày 07/9/2020, hai bên sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L. Chiều ngày 07/9/2020, cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mỗi bên có đến phòng công chứng nhưng không gặp nhau. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn sau đó đều thừa nhận bị đơn có điện thoại cho nguyên đơn để nói nếu không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có thể ký hợp đồng ủy quyền. Đồng thời, các bên thỏa thuận và thống nhất thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 60 ngày (từ ngày 07/7/2020 đến ngày 07/9/2020). Mặc dù hai bên không thỏa thuận bằng văn bản là phải có thủ tục đo đạc trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bị đơn không thừa nhận là bị đơn phải cung cấp bản vẽ thể hiện diện tích thực tế đất khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, phía bị đơn đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát để làm thủ tục đo đạc thực tế diện tích đất, điều này được thể hiện qua các phiếu hẹn đo đạc ngày 08/7/2020, ngày 07/9/2020 do phía bị đơn cung cấp và Tòa án thu thập được. Từ những lập luận trên chứng tỏ bị đơn có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 213 – 2020, hệ tọa độ: VN – 2000, tờ bản đồ số 33 (236596)) ngày 21/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thể hiện phần đất thuộc thửa số 598 có diện tích qua đo đạc thực tế là 3.986,5m², diện tích đất qua đo đạc giảm 579,5m² so với diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ. Hai bên đều thừa nhận là biết rõ diện tích đất qua đo đạc thực tế bị giảm so với giấy chứng nhận QSDĐ. Qua lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng thì hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vấn đề diện tích đất chuyển nhượng bị giảm. Biên bản

xác minh ngày 12/11/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát cũng thể hiện hai bên không thống nhất được về việc giải quyết vấn đề diện tích đất chuyển nhượng bị giảm là lý do bị đơn không đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thanh lý bản vẽ trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc không thể hiện phương thức giải quyết tranh chấp giữa hai bên khi diện tích thực tế của đất có sự chênh lệch so với diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ mà chỉ thể hiện diện tích là 4.566m² như trong giấy chứng nhận QSDĐ. Bị đơn thừa nhận mốc giới đất không thay đổi và bị đơn không tranh chấp với ai về diện tích đất qua đo đạc bị giảm. Do đó, bị đơn không có lỗi về vấn đề diện tích đất bị giảm khi thực hiện hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, việc diện tích đất bị giảm qua đo đạc thực tế so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là rủi ro mà nguyên đơn phải chịu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do lỗi của nguyên đơn.

Phía bị đơn cũng đồng ý và thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2020 được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện nêu trên của bị đơn.

Về yêu cầu bồi thường số tiền là 1.000.000.000 đồng của nguyên đơn, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Lời trình bày và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đối với đề nghị hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/7/2020 và buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường số tiền là 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ và không được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 119, 328, 357, 423, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 40 Luật Công chứng năm 2014;
- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn H đối với bị đơn ông Lương Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/7/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Văn H với bên chuyển nhượng là ông Lương Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 122876, sổ vào sổ cấp GCN: H03152 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 20/01/2009 cho ông Lương Văn H1.

Buộc ông Lương Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Lương Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải bồi thường số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Văn H phải chịu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 21.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0048134 ngày 01/10/2020 và số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0054154 ngày 23/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Ông H còn phải nộp thêm số tiền 20.400.000 đồng (hai mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ông Lương Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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;

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

- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TA (01).

Phạm Ngọc Hoàng An