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: 24/2023/DS-ST
Ngày: 24-3-2023
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: Ông Vũ Phước Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm;

2. Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền – 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 toà: Ông Đỗ Thiện Đại - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, 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: 25/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2023/QĐST-DS ngày 09/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Tuyết M, sinh năm 1978

Địa chỉ: 39/6, tổ 1, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1999; địa chỉ: Số 38, đường số 17, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh B (theo Giấy ủy quyền lập ngày 12/01/2023) (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Các bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1966 (có mặt)

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1957 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh B

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tuấn V1, sinh năm 1984 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã Bến C, tỉnh B.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1978 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Tuyết M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc Thanh trình bày:

Ngày 23/6/2022, nguyên đơn bà Lê Tuyết M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H một phần đất có diện tích 200m^2 (ngang 5m, dài 40m, trong đó có 50m^2 đất thổ cư), thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp An Thuận (ấp 1 cũ), xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Theo đó hai bên thống nhất việc chuyển nhượng và lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (do ông Nguyễn Minh T1 làm chứng và viết trên hợp đồng đặt cọc). Quá trình tố tụng, khi được xem bản chính GCNQSDĐ và các bản vẽ liên quan thì nguyên đơn mới biết thông tin trên giấy cọc ghi là "thửa đất số 169" là không đúng, vì theo thông tin được cập nhật tại trang 4 của GCNQSDĐ ghi là thửa số 1046. Tuy nhiên, vị T1 đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng trên thực tế là đúng.

Giá trị chuyển nhượng là 1.720.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bà M đã đặt cọc cho ông V, bà H số tiền là 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 1.420.000.000 đồng thì bà M sẽ thanh toán vào ngày 13/9/2022 ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc với ông V, bà H thì Bà M có đến xem đất và yêu cầu đưa Giấy chứng nhận cho bà M xem nhưng không có bản gốc nên bà M chỉ xem được bản photo. Bà M có hỏi ông V và bà H về Giấy chứng nhận QSDĐ bản chính thì ông V và bà H nói rằng Giấy gốc đã thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông bà. Ông V và bà H có hứa với bà M rằng khi nhận được tiền đặt cọc sẽ liên hệ đến Ngân hàng để trả nợ và lấy Giấy chứng nhận gốc về để làm giấy tờ, thủ tục ký công chứng cho bà M. Đến lúc này bà M mới phát hiện bản chính Giấy chứng nhận trên và thửa đất đã bị thế chấp tại Ngân hàng, nhưng do tin tưởng nên bà M đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất trên.

Theo thỏa thuận thì ông V, bà H có trách nhiệm làm thủ tục, giấy tờ đầy đủ để đến ngày 13/9/2022 ông V, bà H phải đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà M.

Đến ngày 13/9/2022, ông V và bà H có liên hệ qua số điện thoại cho bà M để xin gia hạn thêm ngày ký công chứng, vì bản vẽ chưa ra kịp. Vì tin tưởng ông V, bà H và bà M cũng rất thiện chí để nhận chuyển nhượng một phần quyền sử

dụng đất trên, nên bà M đồng ý gia hạn đến ngày 30/12/2022 sẽ ra văn phòng công chứng ký chuyển nhượng.

Đến ngày 27/12/2022, bà M có liên hệ trực tiếp đến nhà ông V và bà H để nhắc nhở ngày ký công chứng và xem giấy tờ thủ tục như thế nào thì ông V, bà H hẹn bà M đến ngày 30/12/2022 sẽ hoàn thành hết thủ tục để ký công chứng cho bà M.

Đến ngày 30/12/2022 bà M có đến nhà ông V và bà H để xem bản vẻ trước khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện ông V và bà H chỉ tách cho bà M 4,9m ngang (cuối đất) là không đúng với sự thoả thuận ban đầu. Do vậy, bà M yêu cầu ông V và bà H phải chỉnh sửa lại bản vẽ thể hiện phần diện tích chuyển nhượng có chiều ngang phía trước và phía sau phải đủ 5m, thì vợ chồng ông V, bà H không đồng ý, mà còn dùng những lời lẽ thách thức bà M và nói rằng: "Bây giờ nhà nước tách 4.9m ngang thì chịu 4.9m ngang, vợ chồng tôi không đồng ý làm lại bản vẽ nào khác".

Đến nay, bà M đã nhiều lần liên hệ với ông V và bà H để yêu cầu trả lại số tiền 300.000.000 đồng mà bà M đã đặt cọc cho vợ chồng ông V, bà H vào ngày 23/6/2022, nhưng vợ chồng ông V, bà H cứ hứa hẹn nhiều lần và không đồng ý hoàn trả lại số tiền trên cho bà M.

Nguyên đơn xác định Giấy cọc là viết theo mẫu có sẵn do ông Nguyễn M T1 (người môi giới) viết giúp thông tin. Hiện nguyên đơn không rõ thông tin cư trú của ông T1 là ở đâu và cũng không đề nghị Tòa án triệu tập ông T1 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng trong vụ án này.

Giấy cọc này theo mẫu có sẵn gồm 01 bản chính và 01 bản sao (in đè nét viết qua giấy than). Sau khi các bên ký tên xong thì các bên cùng điểm chỉ trên bản chính và bản sao. Bên mua giữ bản chính hợp đồng. Bên bán giữ lại bản sao hợp đồng. Cả 02 bản này đều được điểm chỉ nên có giá trị pháp lý tương đương.

Khoảng sau mấy ngày kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc (không nhớ ngày chính xác), các bên có gặp nhau. Tại mặt sau bản chính giấy cọc do nguyên đơn giữ thì ông Nguyễn Văn V có viết dòng chữ: *"Trần Thị H có đồng ý cho bán miếng đất nầy ngan 5m chiều sâu hết đất. Tôi đồng ý".* Bà Trần Thị H đã ký tên bên dưới. Còn tại mặt sau giấy cọc của bị đơn giữ thì ông Nguyễn Văn V có viết dòng chữ: *"Tôi Trần Thị H có đồng ý cho bán miếng đất này ngang 5m, sâu hết đất tôi đồng ý",* và bà Trần Thị H và ông Nguyễn Tuấn Vũ (con trai ông V, bà H) có ký, ghi rõ họ tên.

Nguyên đơn cho rằng hành vi vi phạm thỏa thuận của vợ chồng ông V, bà H đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 23/6/2022 giữa Lê Tuyết M với ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị H bị vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Tuyết M số tiền là 300.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu các bị đơn bồi thường tiền lãi do chiếm giữ số tiền này.

2. Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H trình bày:

Vợ chồng chúng tôi là chủ sử dụng đất hợp pháp của diện tích đất 2.795m^2, thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp An Thuận (ấp 1 cũ), xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Chúng tôi đã được UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp QSDĐ số vào sổ 00279 QSDĐ/1466/QĐ-UB ngày 20/12/1999, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V. Nguồn gốc đất do cha mẹ tôi (ông Nguyễn Văn Hôn và bà Tô Thị Em) để lại.

Sau đó, chúng tôi đã tách thửa và chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 2.100m^2 (số thửa mới là 387) cho ông Nguyễn Thanh Hải, và được cơ quan có thẩm quyền cập nhật thông tin tại trang 4 của GCN vào ngày 02/5/2002.

Vào năm 2008, thửa đất số 169 lại được tách thành 02 thửa mới là 1045 (diện tích 298m^2) và 1046 (diện tích 397m^2). Chúng tôi đã chuyển nhượng trọn thửa số 1045 này cho bà Nguyễn Thị Thu Hương vào năm 2008, và được cơ quan có thẩm quyền cập nhật thông tin tại trang 4 của GCN vào ngày 14/5/2008. Như vậy, chúng tôi chỉ còn được quyền sử dụng đối với diện tích đất 397m^2 (trong đó: 150m^2 ONT và 247m^2 CLN) thuộc thửa số 1046.

Ngày 23/6/2022, chúng tôi và bà Lê Tuyết M có ký "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" (đề ngày 23/6/2022). Theo nội dung Hợp đồng, chúng tôi đồng ý chuyển nhượng một phần của thửa đất số 1046 (bị ghi nhầm là thửa 169), với diện tích 200m^2, khổ đất là 5m x 40m (có 50m^2 đất ở nông thôn). Giá chuyển nhượng là 1.720.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Lần 1, bà M cọc 300.000.000 đồng vào ngày 23/6/2022 (đã nhận đủ); lần 2 thì bà M giao đủ số tiền còn lại là 1.420.000.000 đồng vào ngày 13/9/2022 ngay sau khi các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Tại thời điểm này, thửa đất được thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 05, nhưng do chúng tôi nhầm với số thửa cũ ban đầu nên đã ghi là "thửa đất số 169". Về vị T1 đất chuyển nhượng thì hoàn toàn đúng với thực địa mà các bên đã thỏa thuận.

Bên bán là chúng tôi có nghĩa vụ T1ch lục bản vẽ, xin xác nhận tình trạng bất động sản và cam kết đất không có tranh chấp. Ngoài ra, Hợp đồng cũng ghi nhận việc nếu chúng tôi không bán nữa thì phải đền cọc gấp 02 số tiền đã nhận cọc. Ngược lại, nếu bên mua không đúng hẹn theo thỏa thuận thì mất số tiền cọc đã giao.

Vì lý do tách thửa chậm trễ nên đến ngày 13/9/2022 thì các bên vẫn chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC. Chúng tôi có xin hẹn lùi ngày công chứng và được bà M chấp nhận.

Sau đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát tiến hành đo đạc thửa 1046 (có diện tích theo đo đạc thực tế là 292,1m^2), đồng thời các cơ quan chuyên môn đã chấp thuận cho chúng tôi được tách thửa số 1046 trên thành 02 thửa mới là: 2091 và 2092 vào ngày 30/12/2022.

Thửa số 2091 có diện tích 112,7m^2, trong đó: 87,4m^2 ONT và 25,3m^2 HLATĐB.

Thửa số 2092 với diện tích là 179,4m^2, trong đó: 139,5m^2 (76,9m^2 CLN và 62,6m^2 ONT) và 39,9m^2 HLATĐB. Cạnh trước tiếp giáp đường là 5m. Cạnh sau tiếp giáp thửa 1904 là 4,9m. Cạnh tiếp giáp thửa 1906 là 36,19m. Cạnh tiếp giáp thửa 2091 là 36,45m. Việc thửa đất số 2092 với diện tích và khổ đất mới như trên là do khách quan nên chúng tôi đã trao đổi, nhưng phía nguyên đơn từ chối nhận đất và từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng chúng tôi.

Số tiền 300.000.000 đồng đã nhận thì chúng tôi đã trả cho Ngân hàng mới lấy được sổ đất ra và làm các thủ tục liên quan như đo đạc, tách thửa. Nay chúng tôi vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Nếu nguyên đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc theo quy định pháp luật. Ngoài ra, chúng tôi không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này.

Chúng tôi thống nhất như nguyên đơn trình bày về nội dung giấy cọc là viết theo mẫu có sẵn do ông Nguyễn M T1 (người môi giới) viết giúp thông tin. Chúng tôi cho rằng ông T1 không có liên quan gì nên đề nghị Tòa án không triệu tập ông T1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Chúng tôi cũng thống nhất như nguyên đơn đã trình bày việc gia đình chúng tôi có viết cam kết tại mặt sau bản chính và bản sao của 02 giấy cọc trên. Chúng tôi chuyển nhượng là theo tập quán tính mét ngang mặt đường.

* *Tại phiên tòa:* các bị đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Các bị đơn cùng thống nhất xác định đã dùng số tiền 300.000.000 đồng trên để trả nợ Ngân hàng, làm thủ tục tách thửa đất và chi dùng chung cho cả gia đình, nên không đồng ý trả lại cho phía nguyên đơn. Các bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, các bị đơn cũng có ý kiến là đề nghị Tòa án không đưa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội vào tham gia tố tụng vì các bị đơn đã trả nợ xong cho Ngân hàng. Phía Ngân hàng không có liên quan gì đến vụ án này.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn Vũ trình bày:

Ông thống nhất như ý kiến trình bày của cha mẹ. Đất là của cha mẹ, và ông chỉ ký tại mặt sau của giấy cọc với tư cách là con cái trong nhà. Ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho cha mẹ ông là ông V và bà H.

Vì lý do công việc bận nên ông xin được phép vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại TAND các cấp cho đến khi kết thúc vụ án.

4. Người làm chứng ông Nguyễn Minh T1 trình bày:

Ông là người môi giới và điền giúp các thông tin vào văn bản "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 23/6/2022 theo yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Tuyết M và bị đơn (vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị H). Hợp đồng này là theo mẫu có sẵn gồm 01 bản chính và 01 bản sao (được in đè nét viết qua giấy than).

Ông có nghe các bên thỏa thuận rằng việc chuyển nhượng tính theo tập quán mét ngang mặt đường, tức là cạnh trước tiếp giáp mặt đường là đủ 5m ngang, cạnh phía sau cũng đủ 5m ngang. 02 cạnh sâu dài hết đất với chiều sâu ước khoảng 40m. Do vậy, tại Hợp đồng đã ghi diện tích sử dụng là 5 x 40m^2. Trong tổng diện tích này có 50m^2 là đất ở. Giá chuyển nhượng là 1.720.000.000 đồng. Bên mua cọc trước 300.000.000 đồng, sau đó sẽ giao đủ 1.420.000.000 đồng còn lại cho bên bán ngay sau khi các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng (không ghi cụ thể tên VPCC). Thời điểm lập Hợp đồng này (ngày 23/6/2022) thì trên đất có 01 căn nhà cấp IV của ông V, bà H. Phía ông V, bà H có hứa là sẽ tự tháo dỡ một phần căn nhà này ngay khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất trống cho phía bà M.

Sau khi ông Nguyễn Văn V (bên bán), bà Lê Tuyết M (bên mua) và ông T1 (là người làm chứng – môi giới) ký tên ở cuối bản chính của Hợp đồng cọc thì các bên cùng điểm chỉ trên bản chính và điểm chỉ trên bản sao. Bên mua (bà M) giữ bản chính hợp đồng. Bên bán (ông V) giữ lại bản sao hợp đồng. Sau đó, các bên có phát sinh tranh chấp do phía sau thửa đất chuyển nhượng chỉ có 4,9m (thiếu 0,1m ngang so với thỏa thuận).

Các thông tin được ghi trong Hợp đồng cọc như số thửa, tờ bản đồ… là do ông V cung cấp thông tin và yêu cầu ông ghi vào, còn số thửa trên thực tế có bị sai (đổi thửa) hay không thì ông không rõ. Ngoài ra, ấp An Thuận, xã Phú An trước đây có tên gọi cũ là "Ấp 1, xã Phú An", nên vì thói quen nên ông đã ghi thửa đất tọa lạc "ấp 1, Phú An, Bến Cát, Bình Dương".

** Kiểm sát viên đại diện VKSND thị xã Bến Cát phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét cạnh phía sau của thửa đất sau khi các bị đơn tách thửa không đủ 5m ngang như đã thỏa thuận ban đầu. Giao dịch giữa các bên đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Các bên đều có lỗi nên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu và buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Lê Tuyết M khởi kiện về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với các bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H. Các bị đơn đều cư trú tại ấp An Thuận, xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Như vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[2] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng:

Xét thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 05, với diện tích 397m^2 đã được hộ ông Nguyễn Văn V thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Bình Dương (theo cập nhật biến động trang bổ sung thứ 2 vào ngày 11/11/2010). Đến ngày 27/7/2022, tại trang số 3 (bổ sung Giấy chứng nhận) ghi nhận là xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 11/11/2010. Tuy nhiên, thời điểm các bên ký Hợp đồng (ngày 23/6/2022) thì không có ý kiến của phía Ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó thì phía ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H đã tất toán khoản nợ cho phía Ngân hàng xong, nên quyền lợi của phía ngân hàng của không bị ảnh hưởng gì. Ngoài ra, thời điểm ký Hợp đồng thì phía bị đơn cũng biết rõ đất đang bị thế chấp, nhưng vẫn đồng ý ký. Sau khi thủ tục xóa thế chấp được thực hiện xong thì phía nguyên đơn cũng đồng ý tiếp tục các thỏa thuận đã ký và đồng ý cho phía bị đơn tiếp tục thực hiện thủ tục đo đạc, tách thửa tại cơ quan có thẩm quyền.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự cũng thống nhất không yêu cầu HĐXX đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng, nên việc đưa thêm Ngân hàng vào tham gia tố tụng là không cần thiết, gây kéo dài thời gian giải quyết vụ án này.

[3] Việc vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Lê Thị Ngọc Thanh), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn Vũ và người làm chứng ông Nguyễn M T1:

Xét bà Thanh, ông Vũ và ông T1 đều đã có lời khai, trình bày ý kiến đầy đủ và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Việc vắng mặt bà Thanh, ông Vũ và ông T1 không ảnh hưởng gì đến việc giải quyết vụ án, nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà theo quy định tại các Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn bà Lê Tuyết M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 23/6/2022 giữa bà Lê Tuyết M với ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị H bị vô hiệu. Đồng thời, bà M yêu cầu các bị đơn ông V, bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H đều thống nhất với nguyên đơn về nội dung thỏa thuận thực tế tại Hợp đồng ngày 23/6/2022, thừa

nhận số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, nhưng không đồng ý hủy hợp đồng và trả lại số tiền đã nhận. Việc cạnh sau của thửa đất không đủ 5m ngang (thiếu 0,1m) là vì lý do khách quan do chính sách của Nhà nước. Vợ chồng ông không có lỗi gì. Trường hợp nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì các bị đơn vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và tháo dỡ một phần căn nhà cấp IV để giao đất trống cho bà Lê Tuyết M. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các bị đơn có đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Xét nội dung "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 23/6/2022, HĐXX thấy rằng: Thửa đất các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng trên thực tế là một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 05, tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Khi chuyển nhượng các bên đã thống nhất xác định vị T1 dự kiến chuyển nhượng trên thực địa. Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng do Tòa án lập ngày 07/3/2023, các đương sự cũng thống nhất xác định vị T1 thỏa thuận chuyển nhượng đúng với vị T1 trước đây. Do nhầm lẫn nên Hợp đồng ngày 23/6/2022 ghi nhầm số thửa là 169 (trên thực tế thửa đúng là thửa số 1046, với diện tích 397m^2). Sau đó, ông Nguyễn Văn V đã nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát để xin đo đạc và tách thửa để chuyển nhượng cho bà Lê Tuyết M. Qua đo đạc thực tế thì thửa đất số 1046 có diện tích là 292,1m^2 (theo Mảnh T1ch lục số 129-2022 ngày 30/12/2022). Cùng ngày 30/12/2022, thửa số 1046, tờ bản đồ số 05 được tách thành 02 thửa mới là: 2091 và 2092, tờ bản đồ số 05. Thửa 2092 này có tứ cận như sau: Cạnh tiếp giáp đường nhựa là 5m; cạnh tiếp giáp thửa số 1904 là 4,9m; cạnh tiếp giáp thửa số 1906 là 36,19m; cạnh tiếp giáp thửa 2091 là 36,45m.

Xét chiều sâu của 02 cạnh sâu là không đủ 40m như đã thỏa thuận, nhưng các đương sự đều thống nhất xác định việc chuyển nhượng là theo tập quán tính mét ngang theo mặt đường, nên không có tranh chấp về việc thiếu chiều sâu thửa đất. Riêng cạnh chiều ngang thì cạnh tiếp giáp đường là đủ 5m ngang, nhưng cạnh phía sau chỉ là 4,9m ngang (thiếu 0,1m ngang) nên nguyên đơn cho rằng đối tượng thực tế không đúng với thỏa thuận ban đầu là có căn cứ chấp nhận. Việc bị đơn cho rằng cạnh phía sau thiếu 0,1m ngang là do khách quan, do chính sách của Nhà nước về tách thửa là không có căn cứ chấp nhận, vì các Bản mô tả ranh giới mốc giới và các Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng đất đều được ông V ký xác nhận trước khi được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát phát hành các Mảnh T1ch lục vào cùng ngày 30/12/2022.

Xét giao dịch của các bên đã bị vô hiệu do nhầm lẫn ngay từ thời điểm giao kết, không phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc các bên, nên cần giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu, cần buộc phía bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H phải liên đới trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cho nguyên đơn bà Lê Tuyết M. Ghi nhận sự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu các bị đơn phải trả lãi do được hưởng lợi từ việc chiếm

giữ số tiền 300.000.000 đồng này từ thời điểm nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn có nghĩa vụ liên đới nộp theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận như đã phân tích.

[6] Xét ý kiến của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp pháp luật, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 126, 131 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Tuyết M đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" như sau:

- Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 23/6/2022 giữa bà Lê Tuyết M với ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H bị vô hiệu.

- Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Lê Tuyết M số tiền 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục THADS thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Lê Tuyết M theo Biên lai tạm ứng án phí số 0001637 ngày 09/01/2023.

- Các bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo:

- Các bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, 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;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Vũ Phước Thành