

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 11-01-2024

V/v “Tranh chấp dân sự về hợp đồng
đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phan Thị Kiên

2. Bà Trần Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Xuân Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Minh Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 419/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hồ Văn D, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp TV1, xã Th, huyện G, tỉnh T.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp PT, xã PT, huyện G, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02-11-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hồ Văn D trình bày:

Qua giới thiệu, anh được biết chị T có nhu cầu sang nhượng phần đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh T. Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và anh đã đặt cọc là phần đất có nhà diện tích ngang 10 m x dài

39,43 m và có ghi gõ tại phần lưu ý tại trang 2 của Hợp đồng đặt cọc, phần đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ô 5, khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh T. Khi thỏa thuận đặt cọc thì giấy đất do chị T đứng tên và đang thế chấp tại ngân hàng, khi xem đất thì chị T có đưa bản photo giấy đất cho anh xem qua nên anh đồng ý mua phần đất này. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.190.000.000 (Một tỷ một trăm chín mươi triệu) đồng và anh đã đặt cọc cho bà H (mẹ chị T) và chị T số tiền 200.000.000 đồng. Bà H và chị T nhận và có ký tên trong hợp đồng đặt cọc.

Do khi xem đất thì anh không định vị được hướng cứ nghĩ là nhà xây theo hướng Đông - Tây và theo giấy đất thể hiện từ Đông sang Tây dài 39,43 m nên khi làm hợp đồng đặt cọc thì anh có ghi rõ diện tích chuyển nhượng ngang 10 m x dài 39,43 m, chị T đã đọc lại hợp đồng đặt cọc nhưng không ý kiến gì về chiều dài đất. Nhưng khi địa chính xuống đo đất để làm thủ tục chuyển nhượng thì anh mới nhận ra nhà xây hướng Nam - Bắc và chiều dài chỉ có khoảng 26 m nên các bên không thống nhất được về chiều dài đất như thỏa thuận ban đầu.

Sau khi biết chiều dài đất không đủ như thỏa thuận thì bà H có nói với anh sẽ giao cho anh phần diện tích mở dùi bên hông nhà nhưng sau đó bà H lại thay đổi, không đồng ý giao cho anh phần diện tích đất này. Anh có yêu cầu trả cọc thì bà H và chị T đều không chịu. Anh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14-6-2023 và yêu cầu chị T và bà H trả số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc, không yêu cầu anh Trần Văn Cu (chồng chị T) có trách nhiệm cùng trả nợ. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27-11-2023, bị đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:

Phần đất chị muốn chuyển nhượng là phần đất có nhà diện tích ngang 10 m thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ô 5, khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh T, giá chuyển nhượng ban đầu là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng. Sau khi xem qua đất và giấy đất thì anh D đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xin giảm bớt 10.000.000 (Mười triệu) đồng nên giá chuyển nhượng thỏa thuận được là 1.190.000.000 (Một tỷ một trăm chín mươi triệu) đồng và hai bên tiến hành đặt cọc. Tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 14-6-2023, ở trang 2 có ghi “Lưu ý: số đất mua chiều ngang 10 m chiều dài 39m43” là do anh D ghi lúc hai bên tiến hành đặt cọc và làm hợp đồng đặt cọc này. Chị có đọc và có nhìn thấy nhưng không hiểu chiều dài là gì nên nghĩ không có vấn đề nên đồng ý ký tên và lãn tay. Anh D đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng do chị và bà Nguyễn Thị H nhận, có chồng chị là Trần Văn Cu, cò đất Trần Văn Bớt ký tên làm chứng.

Khi đặt cọc, anh D nói khi nào tách thửa xong thì sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Chị có mời Văn phòng đăng ký xuống đo đất để tách thửa, khi Văn phòng đăng ký xuống đo đất thì có anh D chứng kiến. Anh D còn nói cứ tách thửa xong đi trong vòng một tuần lễ, 10 ngày nữa có tiền sẽ ra công chứng. Nhưng sau khi tách thửa xong thì anh D lại đổi ý không mua. Anh D có kêu chị trả lại 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng nhưng tiền đã sử dụng hết và chị cũng không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả. Anh D yêu cầu hủy hợp đồng

đặt cọc ngày 14-6-2023 và yêu cầu chị trả số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng tiền cọc, chị không đồng ý. Chị cũng không yêu cầu anh Cu có trách nhiệm đối với số tiền cọc này.

Mặc dù chị không biết căn nhà nằm hướng nào nhưng việc anh D cho rằng khi đến xem nhà đất anh không biết nhà quay hướng nào là không đúng. Hơn nữa anh D là người mua đất thì diện tích đất dài bao nhiêu thì anh D phải biết, việc anh D cố tình ghi sai chiều dài là do lỗi của anh D, không phải lỗi của chị và bà H.

Tại biên bản hòa giải ngày 19-12-2023 và trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho anh D với giá chuyển nhượng là 1.190.000.000 đồng. Anh D có đến xem nhà đất và đồng ý đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc do phía anh D ghi. Diện tích đất ngang 10 m x dài 39,43 m ghi trong hợp đồng là do phía anh D tự ghi. Nhưng sau đó anh D lại đổi ý không mua nữa và đòi lại tiền cọc. Do hai bên không thỏa thuận được diện tích chuyển nhượng nên anh D kiện ra Tòa. Bà không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của anh D. Bà cũng không yêu cầu anh Cu có trách nhiệm trong số tiền mà anh D yêu cầu.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 126, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn D đối với chị Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 14-6-2023 giữa anh D, chị T và bà H vô hiệu do nhầm lẫn. Buộc chị Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H trả cho anh D số tiền 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[1.1] Thực tế, ngày 14-6-2023, anh Hồ Văn D và chị Nguyễn Thị T có thỏa thuận chị T chuyển nhượng cho anh D quyền sử dụng đất có nhà diện tích ngang 10 m thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ô 5, khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh T do chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01425(CN) cấp ngày 04-3-2015. Với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.190.000.000 đồng. Và để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, anh D đã đặt cọc

số tiền 200.000.000 đồng do chị T và mẹ chị T là bà Nguyễn Thị H nhận, anh D cùng chị T và bà H có ký hợp đồng đặt cọc đề ngày 14-6-2023.

Theo nguyên đơn thì do chiều dài đất thực tế không đủ 39,43 m như hai bên đã thỏa thuận và như thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 14-6-2023 nên anh không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với chị T. Anh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 14-6-2023 và yêu cầu chị T, bà H có trách nhiệm hoàn trả cho anh số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Còn chị T và bà H thì cho rằng phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng chính là phần đất có nhà diện tích ngang 10 m x dài theo giấy đất là khoảng 26 m thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ô 5, khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh T. Mặc dù, chiều dài đất không đủ 39,43 m nhưng anh D đã đến xem đất thực tế và chị T cũng đã cho anh D xem qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc anh D hiểu lầm chiều dài đất chuyển nhượng là 39,43 m không phải lỗi của chị T và bà H nên chị T và bà H không đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng đã nhận.

[1.2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất có nhà mà chị T thỏa thuận chuyển nhượng với anh D diện tích ngang 10 m x dài 26,81 m thuộc một phần thửa 107, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ô 5, khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh T. Trên đất có các tài sản gồm mái che: kết cấu trụ sắt, mái tôn, nền gạch tàu; hàng rào lưới B40; nhà: kết cấu tường xây gạch + tô, mái tôn + la phông, cửa sắt, cửa sổ sắt kính, nền gạch men. Nhà xây theo hướng Nam – Bắc, cửa quay về hướng Nam.

[1.3] Còn tại trang 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 14-6-2023, có ghi phần lưu ý “Số đất mua: chiều ngang 10 m chiều dài 39m43 gồm đất và 01 căn nhà, mái che, hàng rào 2 mặt”. Qua thu thập chứng cứ, chị T thừa nhận trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 14-6-2023, chị có đọc lại và có nhìn thấy dòng chữ này do anh D ghi.

Xét thấy, khi ký kết hợp đồng mặc dù biết anh D ghi sai chiều dài đất nhưng chị T không đính chính làm anh D nhầm lẫn về chiều dài của phần đất dẫn đến không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Do đó, hợp đồng đặt cọc đề ngày 14-6-2023 vô hiệu do bị nhầm lẫn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh D là có căn cứ theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại khoản 2, 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc chị T, bà H có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho anh D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng là phù hợp.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: anh D không yêu cầu bồi thường nên không xem xét, giải quyết.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh D nên chị T và bà H phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bà H thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn xin miễn án phí được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà H được miễn tiền án phí phải chịu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 126, 131, 288, 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn D đối với chị Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 14-6-2023 giữa anh Hồ Văn D và chị Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H vô hiệu do nhầm lẫn.

Buộc chị Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho anh Hồ Văn D số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị T phải chịu tiền án phí là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Bà H được miễn án phí phải chịu.

Hoàn trả cho anh D số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013314 ngày 10-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời 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 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Cương