

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 25/2023/DS-ST

Ngày 14 tháng 8 năm 2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đỉnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Rcom Blan
2. Bà Nguyễn Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Dung – Kiểm sát viên;

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2023/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Đức T, sinh năm 1990; Nơi đăng ký thường trú: Số M, phường N, quận P, thành phố Hồ Chí Minh; Nơi đăng ký tạm trú: Số H, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1986; nơi cư trú: Tổ dân phố N, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Trần T1; Địa chỉ: Tổ dân phố N thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thái C; Địa chỉ: Số nhà 58 đường Cao Bá Quát, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn An; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. Bà Bùi Thị Thủy; Địa chỉ: Tổ dân phố N, Phường N, quận L, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Dương Đức T trình bày: Ông Dương Đức T có nhu cầu muốn nhận chuyển nhượng đất và được ông Trần T1 giới thiệu về việc Công ty HKC Land đang có một thửa đất cần chuyển nhượng. Ngày 27/7/2022, ông Nguyễn Thái C, ông Trần T1 và một số nhân viên của ông Công có dẫn ông T đi coi đất tại thửa đất số

13, tờ bản đồ số 38, diện tích 5.100m², tại làng D, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai, lúc đi xem đất ông T chỉ nghe ông T1 và ông C trao đổi thửa đất này dài 110m chứ không tiến hành đo đạc thực tế.

Trước thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông C có cung cấp cho ông T 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, ông T biết thửa đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Ksor Gar, tuy nhiên ông K cam kết đã ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất trên với chủ sử dụng đất, nên ông T vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 29/07/2022, ông Dương Đức T và ông Nguyễn Đức K là đại diện của Công ty HKC Land có ký hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 440.000.000 đồng, đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 29/7/2022. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận thửa đất trên sẽ tách thành 04 thửa, mỗi thửa có chiều ngang 40m, trong mỗi thửa có 80m² đất ở, ông K chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp trích lục thửa đất đối với 04 thửa đất, sau khi có trích lục thửa đất thì ông K sẽ tiến hành cắm mốc ranh giới trên thực địa đối với từng thửa đất và hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền chuyển nhượng còn lại; hai bên thỏa thuận bằng lời nói về việc ông T sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K tại Văn phòng Công chứng.

Trong hợp đồng không thể hiện chiều dài của thửa đất, nhưng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau thửa đất có chiều dài 110m. Việc hai bên thỏa thuận thửa đất có chiều dài 110m có ông Trần T1 và ông Nguyễn Thái C chứng kiến, đồng thời ngay sau khi ông T chuyển khoản tiền đặt cọc cho ông C, thì ông C đã chuyển số tiền đặt cọc này cộng thêm 3.000.000 đồng, tổng cộng là 103.000.000 đồng cho một người có tên là Phan H (ông T không biết rõ địa chỉ), ghi nội dung chuyển khoản là “Cong chuyen coc lo dat 50x110” có nghĩa là “C đã chuyển cọc lô đất 50m x 110m” và ông C đã chụp màn hình điện thoại về việc chuyển khoản và gửi ảnh chụp cho ông T qua ứng dụng Zalo.

Hai bên không thỏa thuận về việc sau khi ký hợp đồng đặt cọc ghi ngày 29/7/2022, ông T được quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác, tuy nhiên ông T được quyền chỉ định người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 04/10/2022, ông C gửi cho ông T trích lục bản đồ địa chính (chưa có dấu của Văn phòng đăng ký đất đai) đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên, thì ông T có hỏi là tại sao không tách thửa đất thành 04 thửa đất, đồng thời ông T cũng có ý kiến về việc diện tích của thửa đất không đúng như hai bên đã thỏa thuận, vì theo trích lục thì thửa đất chỉ dài từ 54m đến 64m, không đúng như đã thỏa thuận là 110m. Ông T có yêu cầu ông K trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 150.000.000 đồng, nhưng ông K không đồng ý và yêu cầu ông T cứ giải quyết theo hợp đồng đặt cọc.

Sau đó ông T kiểm tra lại hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2022 thì phát hiện có sự sai sót về số liệu, cụ thể là ông T đặt cọc để nhận chuyển nhượng đối với 04 thửa đất, mỗi thửa có chiều ngang mỗi thửa chiều ngang 10m, chiều dài 110m, chứ không phải mỗi thửa đất có chiều ngang là 40m như trong hợp đồng đã nêu. Sau khi phát hiện ra có sự sai sót trong hợp đồng đặt cọc thì ông T đã thông báo cho ông K biết, nhưng ông K nói

là cứ làm theo hợp đồng đặt cọc.

Do ông K không thực hiện xong thủ tục cấp trích lục đối với thửa đất chuyển nhượng nêu trên thành 04 thửa, đồng thời chiều dài của thửa đất không đúng như thỏa thuận, nên việc hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông K, tại đơn khởi kiện ngày 28/10/2022, ông T yêu cầu ông K phải trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, tuy nhiên ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là ông T yêu cầu ông K trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng, rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Đức K trình bày: Ông Nguyễn Thái C là người đầu tư vốn để thành lập C ty HKC Land, ông C thuê ông Nguyễn Đức K làm Giám đốc C ty HKC Land. Khoảng ngày 27, ngày 28/7/2022, đại diện của ông C là ông Nguyễn Văn An đại diện ký kết hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, tại làng D, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T628542 ngày 20/4/2001 cho hộ ông (bà) Ksor G, thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng có chiều ngang là 40m giáp đường nhựa, giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng, đã đặt cọc số tiền 130.000.000 đồng, số tiền đặt cọc này là tiền của ông C, thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền còn lại.

Ngày 27/7/2022, ông Nguyễn Thái C, ông Trần T1, ông Phan T1 Hà và ông Nguyễn Văn An có dẫn ông T đi đến vị trí thửa đất nêu trên để xem đất và chỉ ranh giới phần đất chuyển nhượng. Ngày 29/07/2022, đại diện của ông C là ông K và ông T có ký hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 440.000.000 đồng, đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 29/7/2022, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng có chiều ngang là 40m giáp đường nhựa. Tuy nhiên, theo hợp đồng đặt cọc lại thể hiện hai bên thỏa thuận thửa đất trên sẽ tách thành 04 thửa, mỗi thửa có chiều ngang 40m, trong mỗi thửa có 80m² đất ở, ông K chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp trích lục thửa đất đối với 04 thửa đất, sau khi có trích lục thửa đất thì ông K sẽ tiến hành cắm mốc ranh giới trên thực địa đối với từng thửa đất và hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền chuyển nhượng còn lại. Toàn bộ hợp đồng đặt cọc là do ông T soạn thảo và in ra, khi ký hợp đồng đặt cọc ông K không đọc kỹ nên không biết hợp đồng bị sai sót, cho đến sau này khi phía ông T cho rằng chiều dài của thửa đất bị thiếu và yêu cầu bồi thường thì ông K mới kiểm tra lại hợp đồng đặt cọc và phát hiện ra có sự nhầm lẫn về chiều ngang của các thửa đất là 10m chứ không phải 40m như trong hợp đồng đã ghi. Hai bên không thỏa thuận về việc sau khi ký hợp đồng đặt cọc ghi ngày 29/7/2022, ông T được quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác. Hai bên chỉ thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C chứng chứ không thỏa thuận về việc ai sẽ là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không thỏa

thuận về việc ông Ksor Ga sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, sau đó ông K sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T.

Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc có mặt ông T, ông K, ông C, bà Bùi Thị T2, trong đó có bà T2 ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T2 chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng của ông C số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ông K và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc với tư cách cá nhân, nhưng thực tế ông K đại diện cho ông C, còn ông T đại diện cho bà T2 để ký hợp đồng đặt cọc, còn mọi vấn đề liên quan là do ông C và bà T2 thỏa thuận.

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông K đã liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện G để làm thủ tục cấp trích lục thửa đất chuyển nhượng nêu trên thành 04 thửa, tuy nhiên vì không thể cùng một thửa đất mà tách ra làm 4 thửa nhỏ, nên giữa ông C và bà Thủy có trao đổi và thỏa thuận bằng lời nói với nhau về việc sau khi có trích lục đối với thửa đất chuyển nhượng nêu trên, thì hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C chứng và bà T2 sẽ giữ lại một số tiền, sau đó ông C sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa đất đã chuyển nhượng thành 04 thửa nhỏ (mỗi thửa có chiều ngang 10m) và bà T2 sẽ giao đủ tiền khi hoàn tất thủ tục tách thửa.

Ngày 14/10/2022, bà Thủy cho rằng thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng không đủ chiều dài 110m, nên bà T2y yêu cầu ông C phải giảm tiền chuyển nhượng xuống còn 230.000.000 đồng, tuy nhiên ông C không đồng ý. Sau đó bà T2 yêu cầu ông C phải trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 150.000.000 đồng do bà T2 đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác, nhưng ông C không đồng ý.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông K trả tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng, thì ông K có ý kiến như sau: Đối với số tiền đặt cọc, ông K đồng ý trả lại cho ông T số tiền 100.000.000 đồng; đối với số tiền bồi thường thiệt hại do không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng, vì tại thời điểm C chứng, ông T cho rằng chiều dài của thửa đất không đủ 110m và diện tích của thửa đất cũng không đủ nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K không vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông K không đồng ý trả tiền bồi thường thiệt hại do không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ: 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/7/2022 giữa bên đặt cọc là ông Dương Đức T và bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Đức K; 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 đơn đề nghị thay đổi địa chỉ nhận văn bản tố tụng của Tòa án ghi ngày 16/11/2022; 01 đơn yêu cầu đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng ghi ngày 16/11/2022; 01 bản photo hợp đồng đặt cọc ghi ngày 15/10/2022; 01 bản photo hợp đồng đặt cọc ghi ngày 28/10/2022; 01 bản photo trích lục bản đồ địa chính; 01 đơn trình bày ghi ngày 11/01/2023 của ông Dương Đức T; 01 bản tự khai ghi ngày 28/11/2022 của ông Nguyễn Quang Thịnh; 01 biên bản lấy lời khai của đương sự ghi

ngày 12/12/2022 đối với ông Nguyễn Đức K; 01 biên bản lấy lời khai của đương sự ghi ngày 14/02/2023 đối với ông Nguyễn Đức K; 01 bản gốc biên bản lấy lời khai của đương sự ghi ngày 14/02/2023 đối với ông Dương Đức T.

4. Phát biểu ý kiến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/07/2022 được giao kết giữa ông Dương Đức T và ông Nguyễn Đức K vô hiệu buộc bị đơn phải T1 toán cho nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn với số tiền là 150.000.000 đồng; đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

[2] Về việc giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc: Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi ngày 29/07/2022 giữa bên đặt cọc là ông Dương Đức T và bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Đức K thể hiện, ngày 29/07/2022, ông Dương Đức T và ông Nguyễn Đức K có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 5.100m², tại làng D, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 00312 QSDĐ/69/2001/QĐ-UB (H) ngày 20/4/2001, giá trị chuyển nhượng phần thửa đất nói trên là 440.000.000 đồng, đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 29/7/2022. Trường hợp bên nhận đặt cọc không cung cấp giấy tờ đất hoặc cung cấp không chính xác hay thửa đất bị tranh chấp, dính quy hoạch, hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn lại tiền cọc và bị phạt cọc là 300.000.000 đồng. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận thửa đất trên sẽ tách thành 04 thửa, mỗi thửa có chiều ngang 10m, trong mỗi thửa có 80m² đất ở, ông K chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp trích lục thửa đất đối với 04 thửa đất, sau khi có trích lục thửa đất thì ông K sẽ tiến hành cắm mốc ranh giới trên thực địa đối với từng thửa đất và hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền chuyển nhượng còn lại; hai bên thỏa thuận bằng lời nói về việc ông T sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K tại văn phòng C chứng.

Các bên đều C nhận, sau khi giao kết hợp đồng thì ông T đã T1 toán đủ cho ông K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Ông T cho rằng khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc thì ông T cũng đã có đi xem đất và thỏa thuận miệng với nhau thửa đất được tách ra thành 04 thửa, mỗi thửa có diện tích 10m x 110m. Đến ngày 04/10/2022, phía ông K gửi cho ông T trích lục bản đồ địa chính (chưa có dấu của Văn phòng đăng ký đất đai) đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên, thì ông T có hỏi là tại sao không tách thửa đất thành 04 thửa đất, đồng thời ông T cũng có ý kiến về việc diện tích của thửa đất không đúng như hai bên đã thỏa thuận, vì theo trích lục thì thửa đất chỉ dài từ 54m đến 64m, không đúng như đã thỏa thuận là 110m. Ông T có yêu cầu ông K trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 150.000.000 đồng, nhưng ông K không đồng ý.

Ông K công nhận nội dung hai bên thỏa thuận thửa đất được tách ra thành 04 thửa. Tuy nhiên, đến ngày 14/10/2022, phía ông T cho rằng thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng không đủ chiều dài 110m nên yêu cầu ông giảm tiền chuyển nhượng xuống còn 230.000.000 đồng, nhưng phía ông K không đồng ý dẫn đến hợp đồng giữa hai bên không thực hiện được.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Hội đồng xét xử thấy rằng, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng đặt cọc các bên có sự nhầm lẫn vì hai bên thỏa thuận thửa đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng được tách ra thành 04 thửa, mỗi thửa có diện tích là 10m x 110m được nguyên đơn công nhận và phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Thái C và nội dung tin nhắn “Cong chuyen coc lo dat 50x110”. Tuy nhiên, thửa đất nói trên chỉ có chiều dài từ 54m đến 64m, không đủ chiều dài là 110m. Sau khi phát hiện đất không đủ chiều dài, phía người nhận chuyển nhượng đất và đặt cọc là ông T đã chủ động yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu phía chuyển nhượng đất và nhận đặt cọc phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại nhưng không được phía chuyển nhượng đất và nhận đặt cọc chấp nhận. Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/07/2022 được giao kết giữa ông T và ông K vô hiệu do nhầm lẫn, các bên cũng không khắc phục được dẫn đến không đạt được mục đích khi xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đều không xem xét kỹ và tiến hành việc đo đạc kích thước thửa đất trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hội đồng xét xử xác định lỗi của cả hai bên là bằng nhau.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Do hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/07/2022 được giao kết giữa ông T và ông K vô hiệu như đã phân tích tại mục [3] nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông K phải trả lại cho ông T số tiền nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông K phải bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền là 150.000.000 đồng.

[5] Về yêu cầu phạt cọc: Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 128, Điều 131, Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đức T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/07/2022 được giao kết giữa ông Dương Đức T và ông Nguyễn Đức K vô hiệu do nhầm lẫn.

Buộc ông Nguyễn Đức K phải trả cho ông Dương Đức T số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Dương Đức T về việc buộc ông Nguyễn Đức K phải bồi thường thiệt hại số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đức T về việc buộc ông Nguyễn Đức K phải trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

4. Buộc ông Nguyễn Đức K phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; Buộc ông Dương Đức T phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để nộp vào ngân sách Nhà nước. Ông Dương Đức T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.0000.000 đồng (mười triệu đồng), hoàn trả lại cho ông Dương Đức T số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008722 ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

5. 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 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, 7a, 7b 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện G;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Văn Đỉnh