

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN EA KAR  
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 37/2024/DS-ST

Ngày: 07 – 8 – 2024.

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”

## NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Xuân Thắng và ông Lê Khắc Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hồ Quốc Nam. Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 08 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2024/TLST - DS, ngày 03 tháng 6 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Đồng nguyên đơn:**

+ Bà Hoàng Thị N, sinh năm: 1983. Nơi cư trú: Thôn F, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ **Ông Hà Văn T**, sinh năm: 1968. Nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- **Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C**, sinh năm 1963 và **bà Nguyễn Thị T1**, sinh năm: 1965. Nơi cư trú: Thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

**Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Văn B**, sinh năm: 1963. Nơi cư trú: Thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- **Người làm chứng: Ông Vũ Đình T2**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

\* Theo đơn khởi kiện, đề ngày 21/5/2024, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị N và ông Hà Văn T trình bày: Vào ngày 18/4/2022 ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị N, ông Hà Văn T 01 lô đất chiều ngang theo mặt đường liên xã có cạnh dài 30m, chiều dài thửa đất có cạnh dài 50m, tổng diện tích 1.500m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn). Diện tích chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số: 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) số: P 028616 do UBND huyện E cấp ngày 29/11/1999 và ngày 25/12/2016 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1. Sau khi thỏa thuận các bên có ký xác lập hợp đồng đặt cọc ghi ngày 18/4/2022, khi ký hợp đồng đặt cọc bên nhận chuyển nhượng (bên B) bà N, ông T đã giao cho bên chuyển nhượng (bên A) là ông C bà T1 số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), nhằm mục đích để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại hẹn khi thủ tục công chứng hoàn tất bà N, ông T sẽ giao đủ số tiền còn lại là 850.000.00đ cho ông C bà T1. Thời hạn đặt cọc đến hết

năm 2022. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 03 lần số tiền mà bên B đặt cọc cho bên A tổng số tiền là 1.050.000.000đ (*một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng*) và ngược lại nếu bên B không mua nữa thì bị mất số tiền đặt cọc là 350.000.000đ.

Đến ngày 10/6/2022 ông C, bà T1 ký hợp đồng với Công ty Đ, thời gian là 120 ngày (tức là 04 tháng) và ông C, bà T1 có vay của ông T bà N số tiền 15.000.000đ để trả tiền chi phí dịch vụ. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà N, ông T đã nhiều lần gọi điện nhắc nhở ông C bà T1 cứ hứa hẹn nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện được. Xét thấy ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 đã không tuân thủ thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc, ngày 18/4/2022 và vi phạm thời gian thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, kéo dài thời gian hơn 02 năm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hơn nữa khi mua chúng tôi đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đất không quy hoạch, không tranh chấp, chiều dài diện tích đất chuyển nhượng là 50m, diện tích thửa đất ông C, bà T1 tách ra không đủ chỉ có 1.481,9m<sup>2</sup> trong đó có 333,9m<sup>2</sup> đất thuộc quy hoạch lộ giới giao thông nên ông T, bà N đã nhiều lần yêu cầu ông C bà T1 trả lại số tiền cọc đã nhận và số tiền vay nói trên nhưng ông C bà T1 không trả.

Vì vậy ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 với bà Hoàng Thị N, ông Hà Văn T. Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Hoàng Thị N và ông Hà Văn T tổng số tiền 365.000.000đ (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Trong đó số tiền nhận cọc là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) và 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) tiền vay gốc. Về số tiền phạt cọc và tiền lãi suất phát sinh ông T bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết.

\* Tại các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa đại diện

theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Văn B trình bày: Phía bị đơn ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N, ông Hà Văn T. Đồng thời đề nghị ông T, bà N tiếp tục ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng và trả cho ông C bà T1 số tiền còn lại là 835.000.000đ (tám trăm ba mươi lăm triệu đồng), cụ thể như sau:

Vào đầu năm 2022, do gia đình ông C, bà T1 gặp khó khăn về kinh tế, nên đã bán (chuyển nhượng) bớt một phần đất nông nghiệp để lo cho đời sống gia đình, đến ngày 18/04/2022 ông C, bà T1 đã chuyển nhượng cho ông Hà Văn T, cư trú tại thôn B, xã C, huyện E và bà Hoàng Thị N, cư trú tại thôn F, xã C diện tích đất 30 mét chiều ngang theo mặt đường liên xã, chiều 50 mét, tổng diện tích là 1500m<sup>2</sup>, với giá là: 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng). Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng hai bên đã đưa ra những thỏa thuận được ghi trong Hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng đặt cọc với nhau ngày 18/04/2022. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ: ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 (gọi là Bên A), cùng ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N (gọi là Bên B) đã thống nhất các điều khoản mà hai bên đã đưa ra, đi đến quyết định lập Hợp đồng đặt cọc, khi lập Hợp đồng có ông Vũ Đình T2, sinh năm 1981, cư trú tại tại thôn H, xã C làm chứng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông T bà N đã trả cho ông C bà T1 số tiền đặt cọc là 350.000.000đ, trong đó trả tiền mặt 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và chuyển khoản trả số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), để cho gia đình ông C bà T1 trả vào Ngân hàng để lấy bìa đỏ ra. Số tiền còn lại hai bên thống nhất thỏa thuận khi nào tách thửa xong bìa đất thì hai bên tiến hành đi công chứng, làm thủ tục sang tên và ông T, bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại là: 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng) cho ông C, bà T1. Trong hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng đặt cọc nhưng có ghi năm 2022. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông C, bà T1 có đưa bìa đỏ bản phô tô cho ông T, bà N để người ta xem làm thủ tục tách thửa làm bìa nhưng không được. Đến ngày 10/6/2022 ông T bà N có dẫn ông C bà T1 đến dịch vụ Đất V để thuê làm bìa và ông C bà T1 đã ký

hợp đồng dịch vụ làm bia với thời gian là 120 ngày (tức ngày 10/10/2022) sẽ xong từ tục tách thửa và khi đó ông C, bà T1 có vay của ông Hà Văn T, bà N số tiền 15.000.000đ để trả tiền hợp đồng dịch vụ.

Ngày 12/12/2023 gia đình C, bà T1 đã tách được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 374515, số vào sổ cấp GCN: CN 03585 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E cấp ngày 12/12/2023, thửa đất 190 tờ bản đồ số 66, diện tích: 1.481,9m<sup>2</sup> (một nghìn bốn trăm tám mươi một phẩy chín mét vuông). Sau khi nhận bia hồng về gia đình ông C bà T1 liên hệ với ông T và bà N bằng nhiều hình thức như gọi điện, nhắn tin dù ông T và bà N không bắt máy.

Nay bà Hoàng Thị N, ông Hà Văn T khởi kiện với nội dung: “Đề nghị Tòa tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/04/2022” và buộc vợ chồng ông C, bà T1 phải trả lại cho bà Hoàng Thị N số tiền nhận cọc đất là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và 15.000.000 đồng tiền vay thì gia đình ông C, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N, Hà Văn T. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết: Công nhận Hợp đồng đặt cọc, ngày 18/04/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 với ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N tiếp tục đến Cơ quan quan Nhà nước có thẩm quyền để ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký biến động để hoàn tất hồ sơ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã tách nói trên và buộc ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N phải có trách nhiệm thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 850.00.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng), khấu trừ số tiền đã vay 15.000.000 đồng, còn lại số tiền 835.000.000 đồng yêu cầu ông T bà N trả dứt điểm cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1. Ngoài ra khi giao tiền đặt cọc số tiền 100.000.000đ bà N đã tự trừ số tiền trả tiền môi giới bán đất cho ông Vũ Đình T2 20.000.000đ nhưng số tiền 20.000.000đ này gia đình ông C, bà T1 đã trả cho người môi giới đất là ông T2 nên không yêu cầu ông T2 trả lại.

\* Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 xác nhận lời trình bày của ông Hoàng Văn B là hoàn toàn đúng nên không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

\* Tại bản khai và biên bản hòa giải người làm chứng ông Vũ Đình T2 trình bày: Vào khoảng tháng 4/2022 ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 có nhờ tôi chỉ người mua đất, sau đó ông T2 có giới thiệu cho ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N đến để xem đất. Sau khi xem đất xong các bên đã thống nhất thỏa thuận ông C, bà T1 thống nhất chuyển nhượng 30 mét chiều ngang theo mặt đường và chiều dài lô đất là 50 mét, khi đó các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 40.000.000đ/1mét ngang. Sau khi thỏa thuận ông C, bà T1 thống nhất chuyển nhượng cho ông Hà Văn T, cư trú tại thôn B, xã C và bà Hoàng Thị N, ở thôn F, xã C diện tích đất 30 mét chiều ngang theo mặt đường và chiều dài là 50 mét, tổng diện tích là 1.500m<sup>2</sup>, thành tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng). Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng hai bên đã đưa ra những thỏa thuận được ghi trong Hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng đặt cọc với nhau ngày 18/4/2022. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ: Tôi Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 (Bên A), cùng ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N (Bên B) đã thống nhất các điều khoản mà hai bên đã đưa ra, đi đến quyết định lập hợp đồng đặt cọc, khi lập Hợp đồng có tôi là (Vũ Đình T2) chứng kiến. Ông T, bà N đã trả cho ông C bà T1 số tiền cọc là 350.000.000đ. Số tiền còn lại hai bên thống nhất khi nào tách thửa xong bìa đất thì hai bên tiến hành đi công chứng và làm thủ tục sang tên, thì ông T, bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại là: 850.000.000đ đồng (T3 trăm năm mươi triệu đồng) cho ông C, bà T1. Trong hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng đặt cọc nhưng khi ký hợp đồng hai bên thống nhất trong năm 2022 sẽ hoàn tất thủ tục công chứng để ra bìa đỏ, chứ không ghi ngày tháng cụ thể trong hợp đồng. Sau khi bà N viết hợp đồng đặt cọc xong đưa cho ông C, bà T1 và các bên có mặt cùng xem và ký xác nhận vào hợp đồng đặt cọc ghi ngày 18/4/2022 do bà N ông T cung cấp tại Tòa án có tôi ký xác nhận là hoàn toàn đúng. Khi ký hợp hợp đồng đặt cọc bà T1, ông C tự nguyện

cho tôi số tiền môi giới bán đất là 20.000.000đ và tôi đã nhận số tiền đó không liên quan gì đến ông T bà N. Nay bà Hoàng Thị N, ông Hà Văn T khởi kiện thì quan điểm của tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án cho các bên đương sự; tiến hành thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật, mở phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng do các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án; Căn cứ Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phản tranh luận:

- Tại phiên tòa nguyên đơn ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N vẫn giữ nguyên toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện và không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 trình bày ý kiến tranh luận: Ông C bà T1 không đồng ý trả lại số tiền 365.000.000đ cho ông T, bà N và không đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022, đề nghị HĐXX xét xử theo quy định của pháp luật.

- Phía bị đơn ông C, bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông T, bà N và đề nghị HĐXX công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 18/04/2022 có hiệu lực pháp luật. Đồng thời buộc ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N tiếp tục đến Cơ quan quan Nhà nước có thẩm quyền ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên và trả cho ông C, bà T1 số tiền còn lại là 835.000.000đ (tám trăm ba mươi lăm triệu đồng).

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328, Điều 422, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N; tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022 giữa ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N với ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1. Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N tổng số tiền 365.000.000đ (trong đó: số tiền đã đặt cọc là 350.000.000đ và 15.000.000đ tiền vay gốc); Về tiền phạt cọc và tiền lãi suất phát sinh nguyên đơn không yêu cầu nên không đề cập để giải quyết.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ” và “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1, cư t tại thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, Tòa án nhân dân huyện K thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền nhận cọc 350.000.000đ, HĐXX nhận định: Ngày 18/4/2022 ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 ký xác lập hợp đồng đặt cọc với ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng 1 phần diện tích đất



1.500m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, chiều ngang theo mặt đường liên xã có cạnh dài 30m, chiều dài là 50m, với giá là 1.200.000.000đ. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc hết năm 2022 và thời hạn ra công chứng khi nào bên A tách thửa ra được bìa mới thì bên B tiến hành công chứng nên ngày công chứng chưa hẹn ngày. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ông T, bà N đã giao trả tiền đặt cọc cho ông C, bà T1 100.000.000đ tiền mặt và chuyển khoản trả số tiền 250.000.000đ, tổng số tiền nhận cọc là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại các bên thỏa thuận hẹn khi thủ tục công chứng hoàn tất sẽ giao đủ số tiền là 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng) cho ông C, bà T1.

Xét thấy, mục đích của hợp đồng đặt cọc là nhằm để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc các bên xác lập hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, hình thức, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định của Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên đã phát sinh trách nhiệm pháp lý rõ ràng. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện.

[2.2] Xét yếu tố lỗi: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, ngày 18/4/2022 và quá trình thu thập chứng cứ bị đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1 thừa nhận đã nhận của ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N số tiền đặt cọc 350.000.000đ, đến ngày 10/6/2022 ông C bà T1 có ký xác lập hợp đồng dịch vụ tách thửa với thời gian là 04 tháng và ông T bà N đã hỗ trợ cho ông C, bà T1 vay số tiền 15.000.000đ để trả tiền hợp đồng làm bìa, trong hợp đồng thể hiện thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc đến hết năm 2022 các bên đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên trong giấy CNQSD đất, nhưng đến nay quá thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và các bên không có thỏa thuận nào khác. Đến ngày 12/12/2023 ông C, bà T1 mới hoàn thành thủ tục tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng, tuy nhiên diện tích thửa đất được tách ra thửa số 190, tờ bản đồ số 66, diện tích được cấp là 1.481,9m<sup>2</sup> theo giấy

CNQSD đất số DL 374515 do UBND huyện E cấp cho ông C, bà T1 cấp ngày 12/12/2023 ít hơn diện tích đất chuyển nhượng cho bà N, ông T (thiếu 18,1m<sup>2</sup>) là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc. Đồng thời tại thời điểm ký xác lập hợp đồng đặt cọc giấy CNQSD đất số: P 028616 nêu trên của ông C, bà T1 đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nhưng vẫn thống nhất đặt cọc tiền để chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận rõ ràng diện tích đất chuyển nhượng có phần diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới giao thông không, phía nguyên đơn cho rằng diện tích đất chuyển nhượng không có đất quy hoạch lộ giới giao thông và bị đơn xác định diện tích đất chuyển nhượng có cả phần diện tích đất thuộc quy hoạch hành lang giao thông nên phát sinh tranh chấp. Do đó bên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.

[2.3] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng thửa đất số 190, tờ bản số 66 theo giấy CNQSD đất số DL 374515 do UBND huyện E cấp ngày 12/12/2023 cấp cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1, ít hơn diện tích chuyển nhượng, tuy nhiên theo góc cạnh của thửa đất bị đơn đã đo đạc có diện tích 1.530m<sup>2</sup> chứ không phải là 1.481,9m<sup>2</sup> như giấy CNQSD đất của ông C, bà T1 được cấp, HĐXX thấy: Căn cứ vào giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 374515, thửa đất số 190, tờ bản đồ số 31, diện tích được cấp là 1.481,9m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, được UBND huyện E cấp ngày 12/12/2023 cấp cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị T1. Quá trình thu thập chứng cứ các bên đều thừa nhận ông C, bà T1 là người đi đăng ký kê khai làm thủ tục tách thửa và thửa đất có diện tích 1.481,9m<sup>2</sup> là do ông C, bà T1 kê khai đăng ký biến động và làm thủ tục tách thửa theo dữ liệu địa chính đã được phê duyệt và được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật, bị đơn dựa vào số liệu của các cạnh trên thửa đất để tính tổng diện tích bằng phương pháp thủ công là không chính xác. Do đó việc bị đơn cho rằng thửa đất số 190, tờ bản đồ số 66, có tổng diện tích đất là 1.530m<sup>2</sup> đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu buộc ông C, bà T1 trả ông T, bà N số tiền 15.000.000đ vay gốc, HĐXX nhận định: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông C, bà T1 thừa nhận có vay của ông T bà N số tiền 15.000.000đ vay gốc để trả tiền thuê dịch vụ làm giấy CNQSD đất, lời khai của ông C, bà T1 hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông T, bà N và ông B. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS Tòa án công nhận là thực tế, chứng cứ không cần phải chứng minh. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N, ông Hà Văn T về việc buộc ông Nguyễn Ngọc C bà Nguyễn Thị T1 số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) tiền vay gốc là có căn cứ nên HĐXX cần chấp nhận.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX không chấp nhận ý kiến của bị đơn. Căn cứ theo quy định tại Điều 328, Điều 422, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự, xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Ngọc C bà Nguyễn Thị T1 ngày 18/4/2022; buộc ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 phải có trách nhiệm trả cho ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N tổng số tiền 365.000.000đ (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Trong đó: số tiền nhận đặt cọc là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền vay gốc là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.6] Đối với số tiền phạt cọc và lãi suất phát sinh: Nguyên đơn ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N không yêu cầu nên HĐXX không đề cập để giải quyết.

[2.7] Đối với 20.000.000đ tiền công chi phí môi giới đất mà ông C, bà T1 đưa cho ông Vũ Đình T2: Quá trình giải quyết bà T1 ông C không yêu cầu giải quyết đối với số tiền trên nên HĐXX không đề cập để giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận nên ông C, bà T1 phải chịu 18.250.000đ (mười tám triệu hai trăm năm mươi nghìn

đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo mức: 365.000.000đ x 5% = 18.250.000đ. Như vậy, ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 9.125.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy ông Nguyễn Ngọc C hiện nay đã trên 60 tuổi. Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Nguyễn Ngọc C.

Trả lại cho ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N số tiền 8.750.000đ (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại theo biên lai thu số AA/2023/0000415, ngày 31 tháng 5 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[4] Xét ý kiến quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật nên HĐXX chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 195, Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 422, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N.

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Hà Văn T, bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Ngọc C bà Nguyễn Thị T1, ghi ngày 18/4/2022.

2. Về số tiền: Buộc ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị T1 phải có trách nhiệm trả cho ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N tổng số tiền 365.000.000đ (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Trong đó: số tiền nhận đặt cọc là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền vay gốc là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về số tiền phạt cọc và tiền lãi suất: Nguyên đơn ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N không yêu cầu. Do đó, HĐXX không đặt ra để giải quyết.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Nguyễn Ngọc C.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 9.125.000đ (chín triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị N số tiền 8.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu số AA/2023/0000415, ngày 31 tháng 5 năm 2024.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

*Trong 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 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Chi cục Thi hành án huyện E;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, V.P

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

(Đã ký)

**Võ Thị Mai**