

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG ANA
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 20/2024/DS-ST

Ngày: 19-8-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Soái

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thế Chiến và ông Đặng Văn Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Bảo Thụy, thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhật - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 19 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS ngày 30/7/2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thúy L và ông Nguyễn Thanh H.

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Ông H ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền 23/02/2024).
Bà L có mặt.

- Bị đơn: Ông Y T Êban và bà H B Hmok.

Địa chỉ: Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Ông Y T Êban ủy quyền cho bà H B Hmok tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 02/5/2024). Bà H B có mặt.

Người làm chứng:

- Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Đ, Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông K N.

Địa chỉ: Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả người làm chứng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L trình bày:

Vào ngày 26/4/2022, tôi có làm hợp đồng đặt cọc với ông Y T Êban và bà H B Hmok nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 diện tích 2.645m², đất được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 559262, ngày 20/7/2015 cho hộ bà H B Hmok và ông Y T Êban. Diện tích chuyển nhượng là 10m ngang x 65m, trong đó đất ở 100m² với giá chuyển nhượng là 650.000.000đ. Theo nội dung đặt cọc tôi đặt cọc cho ông Y T Êban và bà H B Hmok số tiền 200.000.000đ, mục đích đặt cọc để các bên giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 26/4/2022. Sau khi kết thúc thời hạn đặt cọc các bên sẽ ra làm thủ tục công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi công chứng xong, tôi có trách nhiệm thanh toán cho ông Y T Êban và bà H B Hmok số tiền 400.000.000đ, số tiền 50.000.000đ còn lại sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi thì tôi sẽ trả hết cho bên cho ông Y T Êban và bà H B Hmok.

Hai bên thỏa thuận nếu chúng tôi từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ mất tiền đặt cọc. Còn nếu ông Y T Êban và bà H B Hmok từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và một khoản tiền bằng 02 lần giá trị đặt cọc.

Về lý do có 02 hợp đồng đặt cọc là do ban đầu chúng tôi lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày) và các bên có ký hợp đồng. Tuy nhiên sau đó chúng tôi làm lại hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/4/2022, các bên thống nhất ký và có trưởng thôn ký xác nhận. Về nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc, diện tích đất chuyển nhượng và thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng của hai hợp đồng là như nhau và giống như nội dung tôi đã trình bày ở trên.

Hết thời hạn 60 ngày theo hợp đồng đặt cọc ông Y T Êban và bà H B Hmok không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Tôi đã nhiều lần yêu cầu ông bà thực hiện hợp đồng nhưng ông bà không thực hiện

Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/4/2022 được ký giữa tôi và ông Y T Êban và bà H B Hmok. Buộc ông Y T Êban và bà H B Hmok phải trả cho tôi số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ, số tiền phạt cọc là 400.000.000đ. Tổng cộng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy L1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ buộc bị đơn ông Y T Êban và bà H Bet Hmok trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà H Bet Hmok trình bày:

Vào ngày 26/4/2022, vợ chồng tôi (Y T Êban và H Bet Hmok) và bà Trần Thị Thúy L có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 diện tích 2.645m², đất được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 559262, ngày 20/7/2015 cho hộ bà H B Hmok và ông Y T Êban. Diện tích chuyển nhượng là 10m ngang x 65m với giá chuyển nhượng là 650.000.000đ. Theo nội dung đặt cọc chúng tôi nhận cọc của bà Trần Thị Thúy L số tiền 200.000.000đ, mục đích đặt cọc để các bên giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 26/4/2022. Hết thời hạn đặt cọc các bên sẽ ra làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi công chứng xong, bà L có trách nhiệm thanh toán cho tôi số tiền 400.000.000đ, số tiền 50.000.000đ còn lại sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L thì bà L sẽ trả hết cho bên tôi.

Về lý do có 02 hợp đồng đặt cọc là do ban đầu chúng tôi lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày) và các bên có ký hợp đồng. Tuy nhiên sau đó chúng tôi làm lại hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/4/2022, các bên thống nhất ký và có trưởng thôn ký xác nhận. Về nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc, diện tích đất chuyển nhượng và thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng của hai hợp đồng là như nhau và giống như nội dung tôi đã trình bày ở trên.

Ban đầu các bên thống nhất là chuyển nhượng diện tích 650m² đất, trong đó có 60m² đất ở, tuy nhiên trong hợp đồng lại thể hiện 100m² đất ở là do bên mua ghi, tôi không đọc kỹ nên mới ký vào, thực tế các bên thống nhất chỉ có 60m² đất ở.

Trường hợp đến hạn đặt cọc mà bên bán không bán thì sẽ phải trả lại tiền cọc và phải đền cọc gấp 02 lần số tiền nhận cọc là 400.000.000đ, bên mua không mua sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Hết thời hạn đặt cọc phía bà L thông báo cho vợ chồng tôi là phải tách 100m² đất ở thì mới tách bìa được vì nếu tách 60m² đất ở thì phần đất của tôi chỉ còn 40m² đất ở sẽ không đủ hạn mức để tách thửa. Khi đó thì gia đình tôi không đồng ý tách 100m² đất ở và ban đầu chỉ thỏa thuận bán có 60m² đất ở. Do các bên không thỏa thuận được hạn mức đất ở là 60 m² hay 100m² nên các bên không hoàn tất thủ tục tách thửa được để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Nay bên phía nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc trên và buộc tôi trả lại số tiền 200.000.000đ và phạt cọc gấp 02 lần là 400.000.000đ, tổng cộng là

600.000.000đ thì tôi không đồng ý. Do hết hạn hợp đồng bên mua không mua nữa thì phải chịu mất cọc số tiền 200.000.000đ và buộc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho tôi. Vợ chồng tôi thống nhất không chuyển nhượng phần diện tích trên cho phía bà L nữa.

Bị đơn ông Y T Êban Ban trình bày: Việc mua bán đất thì chủ yếu do vợ tôi là H Bét trực tiếp mua bán. Tôi chỉ nắm một số thông tin việc mua bán như sau: Thông qua bà Nguyễn Thị T là người môi giới, vợ tôi gặp bà Trần Thị Thúy L, theo đó vợ tôi đồng ý bán cho bà L diện tích 10 mét chiều ngang x 65 mét chiều dài, tổng diện tích là 650 m², trong đó có 60 m² đất ở. Vào ngày, 26/4/2022, tại nhà tôi thì giữa tôi và bà H B có ký hợp đồng đặt cọc trên với mục đích là giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 650 m² đất (có 60 m² đất ở) thuộc 1 phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.645 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 559262 do UBND huyện K cấp ngày 20/7/2015 cho hộ bà H Bet H và ông Y T Êban. Giá chuyển nhượng là 65.000.000đ/01 mét ngang, tổng cộng 10 mét chiều ngang là 650.000.000đ. Các bên thống nhất số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (tôi và bà H B đã nhận đủ số tiền trên). Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 26/4/2022 đến ngày 26/6/2022 các bên sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ và đến văn phòng công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền 450.000.000đ còn lại bên mua sẽ thanh toán làm 02 đợt, đợt 01 thanh toán 400.000.000đ sau khi ký công chứng xong, số tiền 50.000.000đ còn lại bên mua sẽ thanh toán sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên mua.

Bên mua có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng, các khoản thuế, phí thống nhất bên mua phải chịu, bên tôi có trách nhiệm ký các giấy tờ để đảm bảo cho việc tách thửa đất trên ra để các bên thực hiện việc chuyển nhượng.

Ban đầu các bên thống nhất là chuyển nhượng diện tích 650m² đất, trong đó có 60m² đất ở, tuy nhiên trong hợp đồng lại thể hiện 100m² đất ở là do bên mua ghi, tôi không đọc kỹ nên mới vào, thực tế các bên thống nhất chỉ có 60m² đất ở.

Trường hợp đến hạn đặt cọc mà bên bán không bán thì sẽ phải trả lại tiền cọc và phải đền cọc gấp 02 lần số tiền nhận cọc là 400.000.000đ, bên mua không mua sẽ mất tiền đã đặt cọc.

Hết thời hạn đặt cọc phía bà L thông báo cho vợ chồng tôi là phải tách 100m² đất ở thì mới tách thửa được vì nếu tách 60m² đất ở thì phần đất của tôi chỉ còn 40m² đất ở sẽ không đủ hạn mức để tách thửa. Khi đó thì gia đình tôi không đồng ý tách 100m² đất ở và ban đầu chỉ thỏa thuận bán có 60m² đất ở.

Do các bên không thỏa thuận được hạn mức đất ở là 60 m² hay 100m² nên các bên không hoàn tất thủ tục tách thửa được để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Nay bên phía nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc trên và buộc tôi trả lại số tiền 200.000.000đ và phạt cọc gấp 03 lần là 600.000.000đ, tổng cộng là 800.000.000đ thì tôi không đồng ý. Do hết hạn hợp đồng bên mua không mua nữa thì phải chịu mất cọc số tiền 200.000.000đ và buộc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho tôi. Vợ chồng tôi thống nhất không chuyển nhượng phần diện tích trên cho phía bà L nữa.

Đối với hợp đồng đặt cọc mà bà L xuất trình thể hiện nội dung mua bán toàn bộ thửa đất của tôi và phạt cọc gấp 03 lần số tiền nhận cọc thì tôi xác định là tôi không biết, nhưng tôi xác định đúng là tôi và vợ có ký vào đó, lý do vợ chồng tôi ký là do bà L nói ký vào thì vợ chồng tôi ký mà không đọc lại nội dung và chúng tôi tưởng 02 hợp đồng trên là một. Phía bà L chỉ giao cho tôi bản pho tô đối với bản hợp đồng đặt cọc mà tôi cung cấp cho Tòa án.

Người làm chứng ông K N trình bày:

Tôi là buôn trưởng buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tôi có biết bà H B Hmok, ông Y T Êban vì là người trong buôn, tôi không có quan hệ gì với ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L.

Vào ngày 26/4/2022, có bà Trần Thị Thúy L, bà H B Hmok và bà Nguyễn Thị T đến nhà tôi để nhờ tôi xác nhận vào hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa bên đặt cọc là bà Trần Thị Thúy L, ông Nguyễn Thanh H và bên nhận đặt cọc là bà H B Hmok, ông Y T Êban. Tôi nghe bà L, bà H B và bà T trình bày sự việc là các bên ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 diện tích 2.645m², đất được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 559262, ngày 20/7/2015 cho hộ bà H B Hmok và ông Y T Êban, địa chỉ thửa đất tại Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Các bên thoả thuận là bà H B, ông Y T chuyển nhượng cho ông H, bà L 10m ngang (tôi không rõ bao nhiêu mét dài) với giá 65.000.000đ/1m ngang, cụ thể diện tích chuyển nhượng bao nhiêu tôi không biết. Tôi không đọc nội dung hợp đồng nên không rõ các điều khoản cụ thể trong hợp đồng như thế nào.

Khi nhờ tôi ký làm chứng trong hợp đồng, tôi không chứng kiến các bên giao nhận tiền với nhau. Tuy nhiên bà L, bà T và bà H Bet Hmok đều xác nhận bà H B Hmok đã nhận đủ số tiền đặt cọc từ bà L là 200.000.000đ, bà H B Hmok cũng đã ghi xác nhận nhận đủ tiền đặt cọc.

Do bà H B Hmok và bà Trần Thị Thúy L đều đã xác nhận tự nguyện ký hợp đồng, thống nhất nội dung hợp đồng và các bên đều đã nhất trí ký tên nên tôi đồng ý ký vào phần người làm chứng trong hợp đồng mà không đọc lại nội dung nữa. Sau đó hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đất như thế nào, đã chuyển nhượng đất hay chưa tôi không biết, và không thấy hai bên nói lại gì với tôi.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tôi là hàng xóm với bà H B, tôi biết được thông tin bà H B có bán đất nên tôi giới thiệu cho vợ chồng em tôi là Nguyễn Thanh H và Trần Thị Thúy L để mua đất của chị H B. Khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì tôi có mặt và chứng kiến cũng như ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng. Nội dung tôi chứng kiến và biết như sau:

Vào ngày, 26/4/2022, tại nhà bà H B thì giữa bà L và bà H B, ông Y T có ký hợp đồng đặt cọc với mục đích là giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 650 m² đất (có 60 m² đất ở) thuộc 1 phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.645 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 559262 do UBND huyện K cấp ngày 20/7/2015 cho hộ bà H B Hmok và ông Y T Êban. Giá chuyển nhượng là 65.000.000đ/01 mét ngang, tổng cộng 10 mét chiều ngang là 650.000.000đ. Các bên thống nhất số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 26/4/2022 đến ngày 26/6/2022 các bên sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ và đến văn phòng công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền 450.000.000đ còn lại bên mua sẽ thanh toán làm 02 đợt, đợt 01 thanh toán 400.000.000đ sau khi ký công chứng xong, số tiền 50.000.000đ còn lại bên mua sẽ thanh toán sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên mua.

Bên mua có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng, các khoản thuế, phí thống nhất bên mua phải chịu, bên bán có trách nhiệm ký các giấy tờ để đảm bảo cho việc tách thửa đất trên ra để các bên thực hiện việc chuyển nhượng.

Sau đó tôi biết bà L không thực hiện việc tách thửa được với lý do nếu tách 60m² đất ở thì phần đất chỉ còn lại 40 m² đất ở trên phần đất của bà H B nên không thể tách thửa được. Phía bà L có đến thỏa thuận lại nhưng phía bà H B không đồng ý ký tách 100 m² đất ở hoặc chuyển đổi thêm đất ở để chuyển nhượng được nên các bên không thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng như thỏa thuận.

Nguyên nhân có 02 hợp đồng thì hợp đồng bà L cung cấp là đúng, ban đầu ký hợp đồng do H B cung cấp nhưng sau nội dung không đầy đủ nên các bên ký lại hợp đồng thứ 2. Và các bên thỏa thuận lại là nếu bên bán không mua sẽ phạt cọc gấp 03 lần. Hợp đồng đó đúng và hợp đồng ban đầu do H B cung cấp đã hủy bỏ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến ngày xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Y T Êban và bà H B Hmok trả lại số tiền đã nhận cọc của bà Trần Thị Thúy L số tiền 200.000.000 đồng.

-Về án phí: Bị đơn bà H B Hmok và ông Y T Êban phải chịu tiền án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L, ông Nguyễn Thanh H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Y T Êban và bà H Bet Hmok phải trả cho bà L, ông H số tiền 800.000.000 đồng, trong đó gồm số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 600.000.000 đồng. Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ cho vợ chồng bà, không yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc. Xét thay đổi của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi đơn khởi kiện ban đầu và hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ khoản 1 Điều 244 bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu thay đổi nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L.

[2] Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập xác định được:

[2.1] Quá trình, nội dung ký kết hợp đồng đặt cọc các đương sự thống nhất việc đặt cọc như sau: Vào ngày 26/4/2022, giữa bà Trần Thị Thúy L có làm hợp đồng đặt cọc với ông Y T Êban và bà H Bet Hmok nhằm mục đích giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 có kích thước chiều ngang 10 mét x 65 mét chiều dài, trong đó có 60 m² đất ở, đất được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 559262 cho hộ ông Y T Êban và bà H Bet Hmok vào ngày 20/7/2015. Giá chuyển nhượng là 650.000.000đ. Theo nội dung đặt cọc, nguyên đơn đặt cọc cho ông Y T Êban và bà H Bet Hmok số tiền 200.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 26/4/2022 đến ngày 26/6/2022 các bên sẽ ra làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng thửa đất trên.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà H B cung cấp 01 bản hợp đồng đặt cọc bản phô tô, Tòa án đã yêu cầu bị đơn cung cấp bản gốc để Tòa án xem xét giải quyết nhưng bị đơn xác định không có và không cung cấp được, Do đó, không có cơ sở để Tòa án xem xét giải quyết.

Đối với nội dung thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 thể hiện diện tích chuyển nhượng là 2.645m², hình thức sử dụng riêng 100m², các đương sự đều xác định là do nhầm lẫn trong quá trình soạn thảo văn bản. Quá trình giải quyết

vụ án và tại phiên toà các bên đã thống nhất về diện tích chuyển nhượng, diện tích đất ở, số tiền đặt cọc, thời hạn đặt cọc. Do đó, Toà án căn cứ vào nội dung các đương sự thừa nhận thoả thuận để giải quyết là phù hợp.

[2.2] Hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 559262 là không vi phạm pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia đều tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa bà Trần Thị Thúy L với ông Y T Êban và bà H B Hmok có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất nội dung sau: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, phía bà L có trách nhiệm làm các thủ tục để tách trích lục đối với phần diện tích 650 m² đã đặt cọc mua của bà H B, ông Y T . Quá trình tách thửa đối với diện tích 650m² đất, trong đó diện tích đất ở là 60 m² thì phát sinh nội dung sau: Theo quy định tại quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 22/01/2022 của UBND tỉnh Đ thì diện tích tách tối thiểu đối với đất ở tại khu vực nông thôn là 60m². Như vậy, nếu sau khi tách thửa cho phía bà L 60 m² đất ở, thì phần đất ở còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 559262 của hộ ông Y T Êban1 Ban và bà H Bet Hmok chỉ còn 40 m² và không đủ hạn mức tối thiểu để tách thửa.

Sau khi không thực hiện được việc tách thửa để chuyển nhượng, phía bà L đã thông báo cho phía bị đơn bà H B, ông Y T1 biết nhưng các bên không thống nhất được với nhau đối với phần diện tích đất ở để chuyển nhượng cũng như không phối hợp để tiếp tục tiến hành tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Xét thấy, đã quá thời hạn đặt cọc, do các bên không thoả thuận được về diện tích đất ở để hoàn tất thủ tục tách thửa nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Lỗi dẫn đến việc không thể tách thửa quyền sử dụng đất và thực hiện việc giao kết hợp đồng cũng như thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có lỗi của cả hai bên, mức độ lỗi là ngang nhau. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022, buộc bà H B, ông Y T1 phải trả cho bà L số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Do huỷ hợp đồng đặt cọc nên cần buộc nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L trả lại cho bị đơn bà H Bet Hmok, ông Y T Êban 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 559262 do UBND huyện K cấp ngày 20/7/2015 cho hộ bà H Bet Hmok, ông Y T Êban mà bị đơn đã đưa cho nguyên đơn để làm thủ tục tách thửa.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4.1] Nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L, ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị Thúy L được nhận lại số tiền 18.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Bị đơn bà H B và ông Y T là người dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn đặc biệt khó khăn có đơn xin miễn tiền án phí nên cần chấp nhận miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà H B và ông Y T .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L và ông Nguyễn Thanh H; Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa bên đặt cọc bà Trần Thị Thúy L, ông Nguyễn Thanh H với bên nhận đặt cọc bà H B Hmok, ông Y T Êban.

Buộc bà H B Hmok, ông Y T Êban phải trả cho bà Trần Thị Thúy L, ông Nguyễn Thanh H số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bà H B Hmok, ông Y T Êban 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 559262 do UBND huyện K cấp ngày 20/7/2015 cho hộ bà H B Hmok, ông Y T Êban.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Nguyên đơn bà Trần Thị Thúy L, ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị Thúy L, ông Nguyễn Thanh H được nhận lại số

tiền 18.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0015697 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Bị đơn bà H B, ông Y T Êban được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án 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 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Hữu Soái