TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 - ĐẮK LẮK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày: 28/7/2025
"V/v tranh chấp hợp đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - ĐẮK LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Thái Văn Hải**.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Y Mg Niê;**
2. Ông **Trương Hữu Vinh**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Yến** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Bạch Mai Anh Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 05/6/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm Gi.

Địa chỉ: Ấp L, xã Th, huyện Th, tỉnh Đồng Tháp. Nay là xã Th, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Gi; Địa chỉ: Thôn 2, xã Kr, huyện M', tỉnh Đắk Lắk. Nay là xã M', tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Bị đơn: Ông Y T Niê, bà H R Mlô. Địa chỉ: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt**.**

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Minh V; Địa chỉ: Ea K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người làm chứng:

+ Bà Phạm Thị L; Địa chỉ: Ea Kung, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ông Y Ch Mlô; Địa chỉ: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

+ Ông Y B Mlô; Địa chỉ: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người phiên dịch tiếng Êđê cho bị đơn ông Y T Niê, bà H R Mlô: Ông Y Mg Niê - Đội công tác xã Cư Pơng, tỉnh Đăk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Gi trình bày:

Ngày 12/08/2022 ông Y T Niê, bà H R Mlô nhận đặt cọc của bà Gi số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/08/2022 để cam kết chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 128, tờ bản đồ số 133, diện tích 250m^2, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (Thửa đất đang trong quá trình xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định). Giá chuyển nhượng do các bên thỏa thuận 495.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng). Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, ông Y T Niê, bà H R Mlô cam kết hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để chuyển nhượng thửa đất cho bà Gi theo quy định. Bên cạnh đó nếu ông Y T Niê, bà H R Mlô không thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc thì phải chịu phạt cọc gấp đôi số tiền đã nhận đặt cọc tức 300.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Gi đã nhiều lần hối thúc, yêu cầu ông Y T, bà H R phải hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Gi theo quy định. Nhưng ông, bà tìm nhiều lý do trì hoãn để không thực hiện hợp đồng cũng như không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó bà Gi được biết thửa đất nêu trên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hiện hành. Vì vậy bà Gi yêu cầu Tòa án buộc ông Y T Niê, bà H R Mlô phải trả lại cho bà Gi số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do vi phạm hợp đồng tính từ ngày nhận đặt cọc là ngày 12/08/2023 đến nay tạm nay tạm tính là: 300.000.000 x 0,83%/ tháng x 15 tháng = 37.350.000 đồng. Tổng số tiền mà ông Y T Niê, bà H R Mlô phải trả cho bà Gi là: 337.350.000 đồng (Ba trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng). Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 12/08/2022 lập giữa bà Gi và ông Y T Niê, bà H R Mô.

Tại phiên toà, nguyên đơn rút một phần yêu cầu, không yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 37.350.000 đồng tiền lãi phát sinh; các yêu cầu khác thì giữ nguyên.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Y T Niê, bà H R Mlô và người đại diện theo uỷ quyền ông Trần Minh Vương trình bày: Vào ngày 12/8/2022 tại nhà gia đình tôi có bà Gi, bà L (là môi giới) đến làm Hợp đồng đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để mua thửa đất của vợ chồng tôi với giá là 495.000.000 đồng, thời hạn cọc là 15 ngày sẽ thanh toán 165.000.000 đồng; còn để lại 35.000.000 đồng xong bìa thì thanh toán. Trong khi thực hiện đặt cọc thì có những người chứng kiến như sau: Ông Ama Bl, Ama Ng, Ama B, Ama R, Ama S, Ama N, Ama R và một số người nữa. Vì bà L là môi giới nên nhận trách nhiệm đi làm bìa đỏ cho gia đình tôi nên gia đình tôi giao quyết định cấp đất của UBND huyện Krông Búk cho bà L. Sau khi đặt cọc bà Gi để đến nay là 2024 là qua 02 năm. Sau nhiều lần gia đình tôi đến nhà bà L yêu cầu liên lạc với bà Gi để hoàn thành giao dịch như trong Hợp đồng đặt cọc thì bà L từ chối giải quyết. Gia đình tôi có nhờ thêm những người làm chứng trong khi đặt cọc đến nhà bà L để yêu cầu giải quyết thì hai vợ chồng bà L từ chối nhiều lần. Đã quá thời hạn hợp đồng vì gia đình tôi cần bán để trả nợ ngân hàng, chuộc rẫy để làm. Nhưng quá 02 năm không thanh toán nên tôi toàn quyền sử dụng đất của mình. Trong khi đặt cọc bà Gi hứa sẽ làm bìa và cùng bà L đến ngân hàng Phương Đông chuộc rẫy về cho gia đình tôi. Nhưng đến nay ngân hàng đã thanh lý lô đất rẫy của gia đình tôi. Sau 02 năm bà Gi quay lại đòi tiền cọc. Như vậy là sai hợp đồng, sai thoả thuận khi thực hiện hợp đồng với gia đình tôi. Bà Gi mua đất nhà tôi để tôi để chuộc rẫy nhưng hiện tôi đã mất rẫy vì bà Gi kéo dài hợp đồng mua bán với gia đình tôi. Hiện vợ chồng tôi đã bán cho ông Trần Minh V năm 2024. Nay bà Gi khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi thì vợ chồng tôi không đồng ý.

- Người làm chứng bà Phạm Thị L trình bày: Vào ngày 12/8/2022 tại Buôn D, xã C, tôi có giới thiệu cho chị Nguyễn Thị Cẩm Gi mua lô đất của ông Y T Niê, bà H R Mlô với số tiền 495.000.000 đồng; Nhưng lúc đó tôi không hiểu lô đất không thể công chứng và chuyển đổi mục đích được. Theo đó tôi cũng cầm số tiền tiếp theo của bà Gi để giao cho ông Y T Niê, bà H R Mlô nhg ông Y T Niê, bà H R Mlô không nhận vì tôi yêu cầu phải có trích lục hoặc bìa đỏ nhưng không có nên tôi không dám đưa số tiền tiếp theo của bà Gi. Vợ chồng ông Y T Niê, bà H R Mlô nói không biết làm giấy tờ như thế nào nên có nhờ tôi làm hộ, uỷ quyền giấy tờ cho tôi đi làm thì tôi phải đi hỏi. Khi tôi yêu cầu ông bà Y T Niê, bà H R Mlô đi cùng thì Y T Niê, bà H R Mlô không hợp tác đi. Nhờ có giấy uỷ quyền nên tôi xin được Quyết định cấp đất và trích lục và nộp hồ sơ ra Bìa. Đến ngày có Bìa thì ông Y T Niê, bà H R Mlô lấy danh nghĩa là chủ đất đã đến lấy Bìa mà

không báo lại cho tôi hay chị Gi người đặt cọc đất. Sau đó, tôi có đến nói với người mua tiếp theo là ông Trần Minh V là đất đ có tranh chấp.

- Người làm chứng Y Ch Mlô trình bày: Tôi là hàng xóm của nhà ông Y T Niê. Năm 2022 tôi đến nhà chứng kiến sự việc như sau. Bà L là hàng xóm dẫn bà Gi đến mua đất nhà ông Y T Niê với giá 495.000.000 đồng. Bà L đi làm bìa và giúp nhà L trả nợ ngân hàng Phương Đông ở 82. Đặt cọc 300.000.000 đồng, hẹn 15 ngày thanh toán thêm số tiền 160.000.000 đồng. Sau khi bà L làm bìa xong thì thanh toán số còn lại. Nhg qua nhiều thời gian bà Gi, bà L không thanh toán, nhà ông Y T Niê không có tiền trả ngân hàng nên đã phát mãi tài sản. Gia đình đến nhà bà L yêu cầu thanh toán để hoàn tất hợp đồng nhg bà L trốn tránh tránh không giải quyết. Tôi đi cùng gia đình ông Y T Niê đến đòi nhiều lần nhg vẫn không giải quyết.

- Người làm chứng Y B Mlô trình bày: Tôi là hàng xóm của nhà ông Y T Niê. Tháng 8/2022 tôi ở nhà ông Y T Niê thì bà có bà L dắt bà Gi đến mua đất nhà ông Y T Niê giá 495.000.000 đồng, đặt cọc 300.000.000 đồng, hẹn 15 ngày thanh toán thêm 160.000.0000 đồng. Sau khi bà L làm xong bìa thanh toán số tiền còn lại. Sau thời gian dài bà Gi không đến thanh toán cho ông Y T Niê qua nhiều ngày; ông Y T Niê nhờ tôi đến nhà bà L yêu cầu gọi bà Gi thanh toán nhg bà L từ chối nói không có tiền; chúng tôi gặp cả chồng bà L nhờ nói giùm ông nói không biết không liên quan.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk phát biểu quan điểm về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng đã thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 71, 77, 78, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 3 Điều 192 Luật đất đai 2013; Điều 40 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm Gi và ông Y T Niê, bà H R Mlô vô hiệu; buộc ông Y T Niê, bà H R Mlô có nghĩa vụ trả lại cho bà Gi số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng; Nguyên đơn bà Gi rút yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã đặt cọc; xét thấy việc rút

yêu cầu tính lãi là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về án phí: Đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà, người làm chứng ông Y Bl Mlô và ông Y Ch Mlô vắng mặt; tuy nhiên, người làm chứng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án; vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng ông Y Bl Mlô và ông Y Ch Mlô theo quy định Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ngày 12/8/2022, bà Nguyễn Thị Cẩm Gi và vợ chồng ông Y T Niê, bà H R Mlô có xác lập hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc ông Y T và bà H R sẽ chuyển nhượng cho bà Gi quyền sử dụng đất tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 133, diện tích 250m^2, địa chỉ thửa đất: Buôn Dhia 1, xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Bà Gi đã giao cho ông Y T và bà H R số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau 15 ngày kể từ ngày đặt cọc bà Gi sẽ thanh toán thêm 165.000.000 đồng, còn lại 35.000.000 đồng sẽ thanh toán hết khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc không thoả thuận. Bà Gi chịu các loại thuế, phí; ông Y T Niê, bà H R Mlô có trách nhiệm ký giấy tờ liên quan. Ngoài ra, hai bên thoả thuận giao cho bà L là môi giới đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông Y T Niê, bà H R Mlô và làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thực hiện được giao kết như hợp đồng đặt cọc đã thoả thuận.

[3.1] Xét nguồn gốc thửa đất số 128 là do Uỷ ban nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk giao đất theo Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 16/6/2015 về việc giao đất cho hộ ông Y T Niê tại điểm dân cư nông thôn Buôn D xã C, huyện Krông Búk.

Tại khoản 3 Điều 192 Luật đất đai 2013 quy định: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện.

"3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ".

Tại Điều 40 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định về điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ.

"1. Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển s làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

2. Tổ chức, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước mà không thuộc trường hợp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này."

Xét thấy, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thì đối tượng của hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 128, tờ bản đồ số 133 thuộc trường hợp giao đất cho người đồng bào dân tộc thiểu số để định canh định cư theo Quyết định số 33/2007/QĐ-TTg ngày 05/3/2007 của Thủ tướng Chính phủ quy định chính sách hỗ trợ di dân thực hiện định canh định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số giai đoạn 2007-2010. Hộ gia đình ông Y T Niê được chuyển nhượng thửa đất trên sau 10 năm kể từ ngày 16/6/2015 khi thuộc các trường hợp như được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển s làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động. Đồng thời, bà Gi cng không phải được quyền nhận chuyển nhượng thửa đất số 128 theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định số 43.

Ông Y T Niê, bà H R Mlô và bà Gi xác lập hợp đồng đặt cọc khi chưa tìm hiểu rõ về nguồn gốc, về điều kiện chuyển nhượng của thửa đất là lỗi của cả hai bên.

[3.2] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng đến thời hạn giao tiền lần 2, bà Gi không giao số tiền 165.000.000 đồng nên bà Gi đã sai hợp đồng đặt cọc; vì vậy ông Y T Niê, bà H R Mlô không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà Gi. Còn bà Gi cho

rằng ông Y T Niê, bà H R Mlô không hợp tác trong việc giao và ký kết các giấy tờ liên quan để thực hiện việc chuyển nhượng nên bà Gi không giao thêm tiền cho ông Y T Niê, bà H R Mlô. Bà L là môi giới và là người nhận làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Y T Niê, bà H R Mlô trình bày do ông Y T Niê, bà H R Mlô không hợp tác để đi cùng với bà đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận nên bà L không dám đưa số tiền tiếp theo của bà Gi cho ông Y T Niê, bà H R Mlô. Tuy nhiên, ngoài lời khai thì các bên chưa đưa ra được chứng cứ cụ thể để chứng minh.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, đối tượng giao dịch trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022 giữa ông Y T Niê, bà H R Mlô và bà Gi là thửa đất số 128, tờ bản đồ số 133 thuộc loại đất chuyển nhượng có điều kiện nên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Gi, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm Gi và ông Y T Niê, bà H R Mlô vô hiệu. Buộc ông Y T Niê, bà H R Mlô phải trả lại cho bà Gi số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng.

[4] Nguyên đơn bà Gi rút yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã đặt cọc; xét thấy việc rút yêu cầu tính lãi là tự nguyện và phù hợp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc bị đơn ông Y T Niê, bà H R Mlô phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 8.433.000 đồng cho nguyên đơn bà Gi đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0012345 ngày 03/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328 Bộ

luật Dân sự 2015;

- Khoản 3 Điều 192 Luật đất đai 2013;

- Điều 40 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Gi.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022 giữa ông Y T Niê, bà H R Mlô và bà Nguyễn Thị Cẩm Gi vô hiệu.

- Buộc ông Y T Niê, bà H R Mlô phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm Gi số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng (Ba 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, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

Buộc ông Y T Niê, bà H R Mlô phải chịu 15.000.000 án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm Gi số tiền 8.433.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0012345 ngày 03/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Thái Văn Hải

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đăk Lăk;*
- *VKSND Khu vực 8 - Đắk Lắk;*
- *Phòng THADS Khu vực 8 - Đắk Lắk;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*