TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày 16/3/2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tạc

Bà Nguyễn Thị Bạn

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Hà - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Lễ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 441/2022/DSST ngày 07 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2023/QĐXXST-DS ngày 27/02/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, địa chỉ: Số nhà A, đường T, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H, địa chỉ: Số nhà B đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng H: Bà Đinh Thị Việt H, địa chỉ: Số nhà B đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Phú B, địa chỉ: Số nhà A, đường T, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

4. Người làm chứng: Bà Đỗ Thị T – Sinh năm: 1976, địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2022, vợ chồng bà Đinh Thị Việt H và ông Hoàng H thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà T quyền sử dụng đất của bà H là lô đất có số thửa 235, tờ bản đồ số 26 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Bà H, ông Hoàng H cam kết lô đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch và đang cần chuyển nhượng. Bà H cung cấp thêm thông tin diện tích lô đất là: 30 x 27, thổ cư 100 = Tổng diện tích 810m^2 và gửi hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua Zalo cho bà T xem. Sau đó, vợ chồng bà T và bà H, ông Hoàng H thống nhất giá chuyển nhượng lô đất trên là 1.620.000.000 đồng. Do tin tưởng thông tin mà bà Đinh Thị Việt H và ông Hoàng H đưa ra là đúng nên bà T quyết định thực hiện đặt cọc để mua đất mà không đi đo hiện trạng thực tế của đất.

Đến ngày 31 tháng 3 năm 2022, bà T và vợ chồng ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H ký hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất tại thửa số 235 như trên, với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc đủ số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho ông Hoàng H, bà H. Theo thỏa thuận cam kết tại hợp đồng đặt cọc thì ông Hoàng H, bà H cam kết thửa đất trên không quy hoạch, không tranh chấp và đúng với diện tích là 810m^2, nếu bên bán không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên (nghĩa là phải đúng thửa đất, đúng diện tích) cho bà T (bên mua) thì bên bán phải bồi thường cho bên mua là 600.000.000 (Sáu trăm triệu đồng).

Sau đó, ngày 14 tháng 05 năm 2012, bà T đã cung cấp đầy đủ thông tin của 02 vợ chồng bà T như: Căn cước, hộ khẩu, giấy kết hôn cho vợ chồng ông Hoàng H làm thủ tục công chứng sang nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà T như trong ký kết hợp đồng đặt cọc. Do ngày 15 tháng 5 năm 2022 trúng vào ngày chủ nhật, nên 02 bên đã thỏa thuận chuyển ngày công chứng sang ngày 20/05/2022. Trước khi tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì đến khoảng 8 giờ sáng ngày 20/5/2022, chồng bà T là ông Trần Phú B, anh bà T là ông Lê Tấn H1 cùng vợ chồng ông Hoàng H và bà H đến thửa đất số 235 để thực hiện việc đo lại hiện trạng thực tế về diện tích của đất. Trong quá trình hai bên đo đạc bằng thước dây thì phát hiện số diện tích thực tế lại thửa đất chỉ có 682m^2, tức là thiếu hụt mất 128m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có số thửa số 235, tờ bản đồ số 26 mà bà H cung cấp và ký kết trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, xem thực tế còn phát hiện thêm số diện tích bị hao hụt đã bị hộ gia đình liền kề lấn chiếm.

Do sự sai lệch và thiếu hụt đất quá nhiều như trên nên bà T chưa đồng ý mua quyền sử dụng đất trên của bà H mà cho vợ chồng bà H, ông Hoàng H trong thời gian 10 ngày thực hiện việc nhờ cán bộ địa chính tại địa phương kiểm tra, đo đạc lại đúng với diện tích mà vợ chồng bà H, ông Hoàng H bán trên hợp đồng và chứng minh diện tích trên thửa đất đó là không bị lấn chiếm để xây dựng nhà kiên cố. Sau khi thực hiện việc trên mà đúng theo thông tin lô đất ban đầu bà H đã đưa

ra thì bà T sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán tại cơ quan có thẩm quyền. Sự việc sau đó, vợ chồng bà H, ông Hoàng H không đồng ý thực hiện mà nói với bà T rằng lô đất có diện tích như vậy thì bà T phải mua như vậy do vậy bà T không đồng ý mua lô đất trên và yêu cầu bà H trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc thì bà H không trả và còn nói, nhắn tin thách thức bà T là: "đâu dễ trả cọc vậy"... "con kiến mà đòi đấu với con voi".

Sau nhiều lần đòi lại tiền cọc nhưng bà H không trả và còn thách thức bà T, bà T nhận thấy việc bà H cung cấp thông tin diện tích đất sai sự thật như trên nhằm mục đích là để chiếm đoạt số tiền cọc của bà T. Rõ ràng đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H, ông Hoàng H thì ông bà phải nắm rõ diện tích thực tế trước khi bán nhưng ông bà không làm điều đó, mà cố tình đưa thông tin sai về diện tích đất để người mua quyền sử dụng đất khi đã đặt cọc thì ông Hoàng H, bà H cho rằng người mua vi phạm nên ông bà không trả lại cọc. Thật tế, khi bà T đã nhiều lần đòi tiền cọc thì ông Hoàng H, bà H không trả và cố tình lẩn trốn, nói làm phiền bà không cho bà nghỉ ngơi, chặn số điện thoại, chặn Zalo, chặn liên lạc của bà T, cho đến nay vợ chồng ông Hoàng H, bà H vẫn đang chiếm giữ số tiền cọc trên.

Với những lý do trên ông Hoàng H và bà H đã có hành vi bán đất không giao đủ diện tích như trong bìa, trên diện tích hao hụt đã bị hộ dân liền kề lấn chiếm xây nhà kiên cố. Nay bà T làm đơn khởi kiện hành vi của ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/03/2022 là vô hiệu, đề nghị ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và đền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tổng cộng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho bà T theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bà Trần Thị T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Đinh Thị Việt H trình bày:**

Ngày 31/3/2022 bà Trần Thị T đến nhà bà H. số nhà 18 Hải Triều, thành phố Buôn Ma Thuột để đặt cọc mua thửa đất 235, tại tờ bản đồ số 26, diện tích đất 810 m^2, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 285375 do UBND huyện C cấp ngày 19/5/2019. Theo thoả thuận bà Trần Thị T đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng chẵn) và tới hạn công chứng sang tên là ngày 15/05/2022 (hợp đồng đặt cọc ngày 31/03/2022). Nhưng tới hạn công chứng thì bà Trần Thị T không tiếp tục thực hiện theo đúng hợp đồng, trả nốt số tiền còn lại là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu đồng chẵn), đồng thời yêu cầu bà H hủy giao dịch chuyển nhượng đất, hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H hoàn lại số tiền đã đặt cọc và đền cọc, lý

do bà T đưa ra là diện tích thửa đất trên thực tế nhỏ hơn so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo thỏa thuận giữa 02 bên, do bà T đơn phương chấm dứt không thực hiện cam kết, nên số tiền đặt cọc sẽ không được nhận lại mà thuộc về người chuyển nhượng đất, tức là thuộc quyền của bà H. Do vậy việc bà T đòi lại số tiền đặt cọc mua đất là không đúng cam kết, không đúng quy định. Bởi Lẽ: Trước khi đặt cọc tiền cho bà H, hai bên đã gặp nhau bàn bạc thống nhất về vị trí đất, diện tích đất, và bà T đã trực tiếp đến kiểm tra xem đất và thống nhất nhận mua lô đất với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước cấp, trong trường hợp này thì chủ sử dụng rất có quyền yêu cầu, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai xử lý. Do đó việc bà T cho rằng diện tích trên thực tế nhỏ hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

Về phần bà H cũng do bà T không công chứng đúng hẹn đã làm ảnh hưởng đến cuộc sống của bà H, làm thiệt hại tới kinh của bà H, dẫn đến gia đình bà H phải nợ nần, không trả được các khoản vay nợ theo dự tính. Nếu như không bán được cho bà T thì bà H cũng đã bán cho người khác, đa xoay được đồng vốn lo trang trải cuộc sống nợ nần. Theo bà H nghĩ rằng, việc bà Trần Thị T đơn phương phá vỡ hợp đồng là do bà T có ý định đặt cọc mua đất của bà H để "Lướt Sóng", vì nghĩ rằng sẽ bán nhanh lô đất cho người khác, nhưng đến ngày 15/05/2022 không bán được nên cố tình lấy lý do diện tích đất bị thiếu để hủy việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán. Ngay trong thời gian đó, bản thân bà H cũng đã có thiện chí tạo mọi điều kiện cho bà T cùng nhau thương lượng, cùng nhau giải quyết nếu bán được lô đất, sẽ hoàn lại số tiền bà T đặt cọc.

Vì vậy bà T phải chịu trách nhiệm việc mình làm và mất số tiền đặt cọc theo nội dung hợp đồng ngày 31/03/2022 mà 02 bên đã ký kết.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng H trình bày:** Ngày 31/3/2022, ông Hoàng H và vợ là Đinh Thị Việt H có thỏa thuận và sao đó ông Hoàng H ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị T và nhận cọc với số tiền 300.000.000đồng. Bà T không thực hiện theo hợp đồng mua bán thì bà T phải mất cọc. Ông Hoàng H đã ủy quyền cho vợ là bà H nên mọi ý kiến của bà H cũng là ý kiến của ông Hoàng H.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phú B trình bày:** Ông Trần Phú B không liên quan đến Hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị T với ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án, vắng mặt tại các phiên tòa xét xử.

*** Người làm chứng là bà Đỗ Thị T khai:** Khi nhận bàn giao quyền sử

dụng đất thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 26 tại buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì giữa ông Y R, bà H B với bà Đỗ Thị T không lập văn bản. Bà T là người xây tường gạch, dựng trụ bê tông và rào lưới B40 xung quanh thửa đất. Bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Việt H, ông Hoàng H vào đầu năm 2022, không lập biên bản về bàn giao đất.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 02 tháng 4 năm 2022 giữa bà Trần Thị T và ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 235, tờ bản đồ số 26, diện tích đất 810 m^2, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu. Buộc ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H hoàn trả lại cho bà Trần Thị T khoản tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng. Đình chỉ đối với số tiền bồi thường là 300.000.000 đồng.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 31/3/2022 bà Trần Thị T đến nhà ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H, số nhà B, thành phố B để thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc mua, thửa đất 235, tờ bản đồ số 26, diện tích đất 810 m^2, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 285375 do UBND huyện C cấp ngày 19/5/2019. Theo thoả thuận bà Trần Thị T đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng chẵn) và tới hạn công chứng sang tên là ngày 15/05/2022.

Đến hạn công chứng thì các bên không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn là bà Trần Thị T cho rằng diện tích thực tế thửa đất nhỏ hơn diện tích chuyển nhượng tại Hợp đồng đặt cọc, ông Hoàng H và bà H đã có hành vi bán đất không giao đủ diện tích như trong bìa, trên diện tích hao hụt đã bị hộ dân liền kề lấn chiếm xây nhà kiên cố. Bị đơn là ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H cho rằng việc bà T cho rằng diện tích trên thực tế nhỏ hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất là trách nhiệm của Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, vì vậy bà T phải chịu trách nhiệm việc mình làm và mất số tiền đặt cọc theo nội dung hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc của các bên được lập ra để nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi lập hợp đồng các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, tại hợp đồng thì phần đại diện Bên A chỉ có bị đơn ông Hoàng H ký và viết tên, tuy nhiên quá trình tham gia tố tụng ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H thừa nhận cùng tự nguyện tham gia thỏa thuận đặt cọc và đã nhận đủ số tiền 300.000.000đồng.

Căn cứ kết quả cung cấp thông tin tại Công văn số 1039/CV-TA ngày 02/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện nguồn gốc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 26 tại buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là của ông Y R, bà H B, chuyển nhượng cho ông Vũ Ngọc C và bà Đỗ Thị T và được đăng ký biến động vào ngày 23/07/2009, đến ngày 14/05/2019 chuyển quyền theo văn bản thỏa thuận cho bà Đỗ Thị T. Bà Đỗ Thị T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H vào ngày 15/03/2022, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 12/4/2022. Như vậy, tại thời điểm bà T, ông Hoàng H, bà H giao kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất chưa được xác nhận biến động cho ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H, vì vậy chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, dẫn đến hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực và vô hiệu.

Bên cạnh đó, tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C thì bà Đỗ Thị T cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Y R, bà H B thì các bên không lập biên bản bàn giao đất, khi nhận đất thì bà Đỗ Thị T là người xây tường gạch, dựng trụ bê tông và rào lưới B40 xung quanh thửa đất, đến năm 2022 thì bà Đỗ Thị T bàn giao đất cho ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H và cũng không lập biên bản bàn giao. Quá trình Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện hiện trạng thửa đất được xây tường gạch, dựng trụ bê tông và rào lưới B40 xung quanh thửa đất, diện tích thửa đất là 696,6m^2 (diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 810m^2), tại phiên tòa bà H cũng thừa nhận khi nhận bàn giao đất từ bà T cũng không thực hiện đo đạc diện tích nên không biết là đất bị thiếu, như vậy diện tích được các bên thỏa thuận chuyển nhượng tại hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 có sự chênh lệch so với diện tích thực tế là 113,4m^2, vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc: "Bên B đồng ý mua với diện tích trên", lỗi do ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H và bà Trần Thị T không đo đạc diện tích khi thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng.

Do Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 giữa bà Trần Thị T và ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H vô hiệu và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên

cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện để buộc ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H phải trả cho bà Trần Thị T số tiền 300.000.000 đồng.

[3] Đối với yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng của nguyên đơn bà Trần Thị T là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc bằng máy và chi phí thẩm định tại chỗ là 4.538.000 đồng. Do bà Trần Thị T và ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H có lỗi ngang nhau nên bà Trần Thị T phải chịu số tiền 2.269.000 đồng (đã nộp và chi phí xong), ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H phải chịu số tiền 2.269.000 đồng.

Bà Trần Thị T được hoàn lại số tiền 2.269.000 đồng sau khi thu được từ ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000.000đồng x 5% = 15.000.000 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền 14.300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0021356 ngày 22/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng Điều 26 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.

[1] Tuyên xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị T.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày ngày 31/3/2022 giữa bà Trần Thị T và ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H, để chuyển nhượng

thửa đất số 235, tờ bản đồ số 26 tại buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 285375 do UBND huyện C cấp ngày 19/5/2019, là vô hiệu.

- Buộc ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H liên đới trả cho bà Trần Thị T số tiền 300.000.000đồng (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, 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, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Đình chỉ đối với yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 300.000.000đồng.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H phải chịu số tiền 2.269.000 đồng chi phí đo đạc bằng máy và chi phí thẩm định tại chỗ. Bà Trần Thị T được hoàn lại số tiền 2.269.000 đồng sau khi thu được từ ông Hoàng H và bà Đinh Thị Việt H.

[4] Về án phí:

Bị đơn ông Hoàng H, bà Đinh Thị Việt H phải chịu 15.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0021356 ngày 22/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn M, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thị 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, 7a, 7b và Điều 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 TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Vũ Đức Mạnh