

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 148/2025/DS-PT

Ngày: 14 - 4 - 2025

*V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng chuyển nhượng QSD vô hiệu*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hồng

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Ngọc Sâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025, về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 307/2024/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 125/2025/QĐ-PT ngày 26/03/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nay N, sinh năm 1973 và bà H N Niê, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số nhà 100, Quốc lộ 14, thôn T. xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị N1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 38 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 55 M, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị H'R Niê, sinh năm 1997 – Vắng mặt;

+ Chị H'S Niê, sinh năm 1998 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số nhà 100, Quốc lộ 14, thôn T. xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có mặt;
+ Văn phòng công chứng PT; Địa chỉ: Thôn T2, xã P, huyện B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- **Người làm chứng:** Ông Y P Niê; Địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày: Ông Nay N thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho bà Trần Thị N1 chiều ngang 20m x dài 50m = 1.000m², trong đó có 200m² đất ở, là một phần trong tổng diện tích 2.710m² thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 071283. Trị giá chuyển nhượng là 780.000.000 đồng, bà N1 đặt cọc trước 170.000.000 đồng, còn nợ lại 610.000.000 đồng, số tiền còn lại bà N1 phải trả cho ông Nay N trong thời hạn 06 tháng. Hai bên thỏa thuận bà Trần Thị N1 chịu trách nhiệm trả trong vòng 6 tháng. Ngày 31/5/2022, bà Trần Thị N1 viết giấy cam kết có nội dung: *“Tôi có mua thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.710m² mang tên hộ bà H N Niê; địa chỉ thửa đất: Buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Nay tôi mua một phần đất 1.000m² (20 x 50) và 200m² đất ở. Tôi chịu trách nhiệm làm bì cấp đổi tách thửa và các chi phí phát sinh. Tôi cam kết hoàn trả lại diện tích còn lại cho chủ đất là 1710m² và chịu trách nhiệm ký chuyển nhượng lại phần đất diện tích 1710m² lại cho chủ nhà và chủ nhà tự chịu trách nhiệm đóng thuế phần đất 1710m². Cả gia đình chủ đất đều đồng ý chuyển nhượng diện tích 2710m² cho bên mua. Thời gian làm bì cấp đổi là 6 tháng kể từ ngày ký cam kết này. Ngày 31/5/2022 bên mua cọc 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Hẹn 6 tháng, sau khi tách thửa công chứng sẽ trả đủ số tiền còn lại là 610.000.000 đồng cho bên bán. Hai bên thống nhất các điều khoản trên, bên nào sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Có chữ ký của bên bán là ông Nay N, bên mua là bà Trần Thị N1, người làm chứng là ông Y P Niê và ông Y K Niê.

Cùng ngày 31/5/2022, ông Nay N và bà Trần Thị N1 đến Văn phòng công chứng PT ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk diện tích 2.710m², 400m² đất ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 071283. Trị giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ngay khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nay N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Trần Thị N1.

Do bà Trần Thị N1 viết giấy cam kết trong vòng 06 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng trả lại 1.710m² đất còn thừa và 610.000.000 đồng cho gia đình ông Nay N nhưng đã quá thời hạn 06 tháng mà bà Trần Thị N1 chưa ký hợp

đồng chuyển nhượng trả lại 1.710m² đất, chưa trả số tiền còn nợ lại 610.000.000 đồng cho gia đình ông Nay N, có căn cứ chứng minh bà Trần Thị N1 vi phạm giấy cam kết ngày 31/5/2022 giữa bên cam kết và đặt cọc là bà Trần Thị N1 và bên được cam kết và nhận cọc là ông Nay N, có căn cứ để tuyên bố giấy cam kết đặt cọc này vô hiệu.

Từ lúc ký chuyển nhượng đất cho đến nay gia đình ông Nay N vẫn quản lý sử dụng đất, bà Trần Thị N1 không có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với gia đình ông Nay N, có căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022 giữa gia đình ông Nay N và bà Trần Thị N1 chưa được thực hiện thành. Vì là hợp đồng chuyển nhượng 2.710m² đất được lập tại Văn phòng công chứng PT ghi số tiền chuyển nhượng tương trưng là 200.000.000 đồng, hai bên không giao nhận tiền, không bàn giao đất. Dẫn đến việc bà Trần Thị N1 vi phạm giấy cam kết ngày 31/5/2022, có căn cứ tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022 giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông Nay N và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N1.

Từ những căn cứ trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên bố giấy cam kết đặt cọc ngày 31/5/2022, giữa bên đặt cọc là bà Trần Thị N1 và bên nhận cọc là ông Nay N vô hiệu và xử lý hậu quả đối với giấy cam kết đặt cọc này là buộc bà Trần Thị N1 phải chịu mất số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Nay N, bà H N Niê, bà H R Niê, bà H S Niê và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N1, công chứng số 5591, quyền số 05/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng PT vô hiệu và xử lý hậu quả đối với Hợp đồng này.

Tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Tô Tiến D trình bày: Tôi xác định việc lập hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc 170.000.000 đồng như phía nguyên đơn là đúng. Hai bên thoả thuận nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Trần Thị N1 phần đất có chiều ngang 20m x dài 50m = 1.000m², trong đó có 200m² đất ở, là một phần trong tổng diện tích 2.710m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất số P 071283. Trị giá chuyển nhượng là 780.000.000 đồng, đặt cọc trước 170.000.000 đồng, còn nợ lại 610.000.000 đồng, bà N1 đã trả đủ số tiền trên và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng PT. Khi lập hợp đồng thì phát sinh việc phải làm thủ tục tách thửa, đây là nghĩa vụ của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không thể thực hiện được vì vậy hai bên thoả thuận bà N1 sẽ đứng tên toàn bộ thửa đất rồi bà N1 sẽ tách thửa, trả phần đất còn lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên sau đó hai bên xảy ra mâu thuẫn nên bà N1 chưa làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn như cam kết. Bà N1 xác định đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất và không có ý định chiếm đoạt tài sản nào của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu tuyên bố Giấy cam kết đặt cọc ngày 31/05/2022 vô hiệu thì hợp đồng này không vi phạm điều cấm, hợp đồng đã được thực hiện nên yêu cầu này là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/05/2022 vô hiệu là không có căn cứ vì đã thực hiện xong, bà N1 sẽ làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn theo thỏa thuận ban đầu.

Vì vậy bị đơn bà Trần Thị N1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 307/2024/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nay N, bà H N Niê.

- Tuyên hủy Giấy cam kết do bà Trần Thị N1 lập ngày 31/05/2022, có xác nhận của bên bán ông Nay N và người làm chứng ông Y P Niê và ông Y Kuan Niê.

- Về xử lý hậu quả của việc hủy Giấy cam kết có thỏa thuận đặt cọc: Do bà Trần Thị N1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận đã cam kết khi đặt cọc nên số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng thuộc về bên nhận cọc.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Nay N, bà H N Niê, bà H Rơm Niê, bà H Siêng Niê và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N1, công chứng số 5591, quyền số 05/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng PT.

Ông Nay N, bà H N Niê, bà H Niê, bà H S Niê có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H N Niê theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, chi phí khai thác dữ liệu đất đai, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2024 bị đơn bà Trần Thị N1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn tuyên giấy cam kết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bà Trần Thị N1 mất cọc 170.000.000đ là có căn cứ đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung:

Ông Nay N thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng cho bà Trần Thị N1 diện tích 1.000m² (ngang 20m, dài 50m), trong đó có 200m² đất ở, là một phần trong tổng diện tích 2.710m² thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 071283. Trị giá chuyển nhượng là 780.000.000 đồng, bà N1 đã đặt cọc trước 170.000.000 đồng, còn nợ lại 610.000.000 đồng, thỏa thuận bà Trần Thị N1 chịu trách nhiệm trả số tiền còn lại trong vòng 6 tháng. Do đó, ngày 31/5/2022 bà Trần Thị N1 viết giấy cam kết có nội dung: *“Tôi có mua thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.710m² mang tên hộ bà H N Niê; địa chỉ thửa đất: Buôn Y, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Nay tôi mua một phần đất 1000m² (20 x 50) và 200m² đất ở. Tôi chịu trách nhiệm làm bì cấp đổi tách thửa và các chi phí phát sinh. Tôi cam kết hoàn trả lại diện tích còn lại cho chủ đất là 1710m² và chịu trách nhiệm ký chuyển nhượng lại phần đất diện tích 1710m² lại cho chủ nhà và chủ nhà tự chịu trách nhiệm đóng thuế phần đất 1710m². Cả gia đình chủ đất đều đồng ý chuyển nhượng diện tích 2710m² cho bên mua. Thời gian làm bì cấp đổi là 6 tháng kể từ ngày ký cam kết này. Ngày 31/5/2022 bên mua cọc 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Hẹn 6 tháng, sau khi tách thửa công chứng sẽ trả đủ số tiền còn lại là 610.000.000 đồng cho bên bán. Hai bên thống nhất các điều khoản trên, bên nào sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Có chữ ký của bên bán là ông Nay N, bên mua là bà Trần Thị N1, người làm chứng là ông Y P Niê và ông Y K Niê.

Cùng ngày 31/5/2022, gia đình ông Nay N đến Văn phòng công chứng PT ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị N1 thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk diện tích 2.710m², 400m² đất ở,

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 071283. Trị giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ngay khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nay N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Trần Thị N1.

Ông Nay N cho rằng, đã hết thời gian 06 tháng kể từ ngày bà N1 viết giấy cam kết cho đến nay, bà N1 vẫn chưa tiến hành làm thủ tục tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất 1.710m² và trả số tiền còn lại là 610.000.000 đồng cho gia đình ông. Do đó, ông Nay N đề nghị tuyên bố Giấy cam kết đặt cọc ngày 31/5/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022 giữa các bên là vô hiệu và đề nghị xử lý hậu quả đối với các hợp đồng trên.

Bà Trần Thị N1 thừa nhận có việc lập hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/5/2022 đúng như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, do hai bên phát sinh mâu thuẫn nên bà N1 chưa làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn như đã cam kết. Bà N1 cho rằng bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất. Đối với yêu cầu tuyên bố Giấy cam kết đặt cọc ngày 31/5/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022 giữa các bên vô hiệu thì bà N1 cho rằng không có căn cứ, bởi hợp đồng không vi phạm điều cấm và hợp đồng đã được thực hiện, bà N1 sẽ làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn theo thỏa thuận. Do đó, bà N1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ *Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022*: Giữa ông Nay N và bà Trần Thị N1 có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Ngày 31/5/2022, bà Trần Thị N1 đã viết giấy cam kết, có chữ ký của bên nhận cọc là ông Nay N, bên cọc là bà Trần Thị N1, người làm chứng là ông Y P Niê và ông Y K Niê. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đã ghi đầy đủ rõ ràng về nội dung đặt cọc và trách nhiệm của các bên. Các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi, việc ký hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái quy định của pháp luật. Giấy cam kết có nội dung thỏa thuận đặt cọc được thực hiện phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Nên hợp đồng đặt cọc giữa các bên có giá trị pháp lý, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cọc được các bên ký kết ngày 31/5/2022 vô hiệu là không đúng theo quy định của pháp luật.

+ *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022 giữa ông Nay N và bà Trần Thị N1 thì thấy*: Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đã đến Văn phòng công chứng PT ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên với trị giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nay N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Trần Thị N1. Như vậy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 31/5/2002 giữa ông Nay N và bà Trần Thị N1 đã đạt được mục đích là hai bên đã tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất tại Văn phòng công chứng PT tại số công chứng số 5591, quyền số 05/2022 TP/CC- SCC/HĐGD.

Xét lỗi dẫn đến việc hai bên không thực hiện được theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 5591, quyền số 05/2022 TP/CC- SCC/HĐGD là vì bên nhận chuyển nhượng vi phạm về thỏa thuận trong hợp đồng là đã quá thời hạn 06 tháng nhưng bị đơn không tách được bìa, không trả trả lại phần diện tích đất 1.710m² và số tiền còn nợ lại là 610.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Trong trường hợp này nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng mới đảm bảo về mặt pháp lý.

Như vậy, trong trường hợp này cần xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất nói trên là có hiệu lực pháp luật, vì đã được chuyển hóa từ hành vi đặt cọc qua việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bên nhận chuyển nhượng như đã phân tích ở trên. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn, tuyên hủy hợp đồng cọc và hợp đồng chuyển nhượng đều vô hiệu và dẫn đến việc giải quyết hậu quả pháp lý của cả hai hợp đồng này cũng không đúng theo quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Trong trường hợp này cần tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có cơ sở để chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N1, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2024/DSST ngày 26/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự phúc thẩm:

[3.1] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và bác một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng, được tính như sau: $50\% \times 2.000.000\text{đ}$ (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ) = 1.000.000đ. Nguyên đơn ông Nay N, bà H N Niê được nhận lại số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của bà Trần Thị N1.

[3.2] Về chi phí khai thác dữ liệu đất đai: Nguyên đơn ông Nay N và bà H N Niê phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền Chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Chấp nhận ông Nay N và bà H N Niê đã nộp và chi phí xong.

[3.3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do được chấp nhận một phần đơn khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N1;
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2024/DSST ngày 26/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

[2] Điều luật áp dụng: Điều 328 Điều 424, Điều 427 của Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[3] Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nay N, bà H N Niê về việc:

Tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Nay N, bà H N Niê, bà H R Niê, bà H S Niê và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N1, công chứng số 5591, quyền số 05/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng PT.

Ông Nay N, bà H N Niê, bà H R Niê, bà H S Niê có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H N Niê theo quy định. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C căn cứ bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H N Niê theo quy định.

Buộc ông Nay N, bà H N Niê, bà H R Niê, bà H S Niê phải trả lại cho bà Trần Thị N1 số tiền bà N1 đã đặt cọc là 170.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Giấy cam kết do bà Trần Thị N1 lập ngày 31/05/2022, có xác nhận của bên bán ông Nay N và người làm chứng ông Y P Niê và ông Y K Niê vô hiệu.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự phúc thẩm

[4.1] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và bác một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng, được tích như sau: 50% (2.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ) = 1.000.000đ. Nguyên đơn ông Nay N, bà H N Niê được nhận lại số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của bà Trần Thị N1.

[4.2] Về chi phí khai thác dữ liệu đất đai: Nguyên đơn ông Nay N và bà H N Niê phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền Chi phí khai thác dữ

liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Chấp nhận ông Nay N và bà H N Niê đã nộp và chi phí xong.

[4.3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nay N, bà H N Niê được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 4.550.000 đồng do ông Nguyễn Thanh T đã nộp thay theo Biên lai thu số AA/2022/0004621 ngày 05/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà N1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0013770 ngày 14/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hồng