

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - ĐẮK LẮK**

Bản án số: 39/2026/DS-ST
Ngày 17 tháng 8 năm 2026
“V/v Kiện đòi tài sản”

**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 KHU VỰC 5 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Năng Long và bà Phan Thị Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2026 tại Hội trường Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2025/TLST- DS ngày 03 tháng 02 năm 2025 về việc “Kiện đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2026/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Xuân T, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Thôn A (Nay là thôn E), xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 3 N, phường E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Y K Byă và bà H P Adrông.

Địa chỉ: Buôn K, xã D, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Thôn A (Nay là thôn E), xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Công C1, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Y G B1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Buôn J, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Đặng Xuân T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình C trình bày: Do có nhu cầu sử dụng đất, sau khi tìm hiểu ông T được biết ông Y K Byă và bà H P Adrông có diện tích đất cần chuyển nhượng. Ông Y K có chỉ ranh giới diện tích cần chuyển nhượng cho ông T xem và hai bên thống nhất sang nhượng đất. Vì ông Y K Byă và bà H P Adrông có thể nghe và nói được tiếng phổ thông (tiếng Việt) nên ông bà không cần người phiên dịch trong quá trình giao dịch với ông T.*

Ngày 19/3/2022, ông T và vợ chồng ông Y K Byă và bà H P A có tự nguyện xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Y K Byă và bà H P A đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 15m ngang mặt đường x 35m dài = 525 m² trong đó có 120 m² đất thổ cư, diện tích đất này thể hiện tại trích lục bản đồ chứng thực ngày 06/5/2001 đối với thửa đất số 7303a, tờ bản đồ số 27, diện tích 525 m² tại Buôn Kô Ê, xã E, huyện C với giá chuyển nhượng là 410.000.000 đồng.

Ông T chỉ được ông Y K Byă và bà H P A cho xem trích lục bản đồ của thửa đất số 7303a, còn thực tế thửa đất này đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông Y K Byă và bà H P A hay chưa thì ông T không biết. Mặt khác ông Y K có nói thửa đất 7030a này được tách từ thửa đất số 7303 và trích lục này là bìa đỏ. Ông T có yêu cầu ông Y K Byă và bà P A cho xem bản gốc GCNQSDĐ của thửa đất số 7303a thì ông Y K nói hiện đang thế chấp tại ngân hàng ở H, còn cụ thể tại ngân hàng nào thì ông Y K không nói.

Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 do ông T viết. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 có thể hiện GCNQSDĐ số R570669 được cấp ngày 17/5/2013 do bà H L Byă đứng tên chủ sử dụng đất. Đây là GCNQSDĐ của thửa đất số 7303 và thửa đất số 7303a nêu trên được tách ra từ thửa đất 7303 này. Ông Y K có nói bà H L là người nhà của ông. Ông T cũng không tìm hiểu bà H L này có liên quan gì đến thửa đất số 7303 hay 7303a và cũng không biết địa chỉ của bà H L này ở đâu. Ngày 19/3/2022, ông T đã đặt cọc cho ông Y K Byă và bà P A số tiền 50.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản số 1391391392000 của ông T mở tại ngân hàng MB đến tài khoản số 5590206695738 của con gái ông Y K là bà H D A1 mở tại ngân hàng A3. Vì ông Y K Byă và bà P A không có tài khoản ngân hàng nên ông bà đã nhờ tài khoản của bà H D Adrông để ông T chuyển tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông bà. Hiện bà H D A1 đang sống cùng nhà với ông Y K tại Buôn K, xã D, tỉnh Đắk Lắk.

Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày từ ngày 19/3/2022 đến ngày 19/5/2022 hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 360.000.000 đồng. Ngoài ra còn thỏa thuận về việc phạt cọc. Ông Y K Byă đã đọc lại hợp đồng đặt cọc và đồng ý với nội dung ghi trong hợp đồng nên ông Y K Byă và bà P A có ký và điểm chỉ tại mục bên A của hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 đồng thời ghi thêm nội dung “đã đọc và hiểu” tại lề trái của hợp đồng, bà H D A1 có ký điểm chỉ tại mục người làm chứng. Sau đó vào sáng ngày 18/4/2022, ông Y K có gọi điện cho ông T đề nghị đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng để lo công việc thì ông T đồng ý. Vì ngày 18/4/2022 ông T đang ở Gia Lai nên có nhờ bạn là ông Nguyễn Anh D đến nhà ông Y K để đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó ông D đã đặt cọc cho vợ chồng ông Y K số tiền 100.000.000 đồng bằng tiền mặt và có

lập lại hợp đồng đặt cọc. Số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng này là do ông T đưa cho ông D và số tiền này không liên quan gì đến ông D. Việc ông D đến nhà ông Y K cùng với ai thì ông T không biết. Sau đó ông D có giao lại cho ông T bản hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 19/3/2022. Lý do ông D lại viết hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 trong khi thực tế đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 18/4/2022 là do trước đó ông T có đặt cọc cho vợ chồng ông Y K số tiền 50.000.000 đồng nên ông D đã viết lại ngày đặt cọc là ngày 19/3/2022 nhưng có ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc với 02 lần đặt cọc là ngày 19/3/2022 với số tiền 50.000.000 đồng và ngày 18/4/2022 với số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó ông D đã xé bỏ bản hợp đồng đặt cọc tại nhà ông Y K sau khi đã hỏi ý kiến của ông T.

Trước ngày 04/6/2022, ông Y K có gọi điện yêu cầu ông T đặt cọc thêm số tiền 30.000.000 đồng để trả ngân hàng thì ông T đồng ý. Vào chiều ngày 04/6/2022, ông T có nhờ ông Nguyễn Công C1 cùng đến nhà ông Y K Byã và bà H P Adrông để làm chứng việc ông T và vợ chồng ông Y K Byã bà H P ký kết hợp đặt cọc. Khi ông C1 và ông T đến nhà ông Y K thì chỉ có vợ chồng ông Y K ở nhà. Ông T có đặt cọc thêm cho vợ chồng ông Y K số tiền 30.000.000 đồng bằng tiền mặt. Ông T có lập lại hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/6/2022 với nội dung đặt cọc để sang nhượng thửa đất số 7303a, tờ bản đồ số 27, diện tích 525 m² tại Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, ghi rõ tổng số tiền đặt cọc của 03 lần là 180.000.000 đồng, còn nợ lại 230.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 04/6/2022 đến ngày 04/8/2022. Lý do hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do để ông T có thời gian liên hệ đo đạc ra trích lục. Ngoài ra hai bên thỏa thuận sau khi có trích đo thửa đất thì ông T sẽ cùng với ông Y K Byã, bà H P ra ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán nốt số tiền 230.000.000 đồng còn lại và thỏa thuận về việc phạt cọc. Sau khi ông T viết xong nội dung hợp đồng đặt cọc, ông T có đọc lại cho vợ chồng ông Y K nghe. Vợ chồng ông Y K đồng ý nên ông Y K đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc, còn bà H P chỉ điểm chỉ vào hợp đồng bên cạnh dấu điểm chỉ của ông Y K, ông C1 ký điểm chỉ tại mục đại diện bên C. Như vậy, ông T đã đặt cọc cho ông Y K Byã và bà P A 03 lần với tổng số tiền 180.000.000 đồng.

Vào ngày 09/6/2022, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có xuống để tiến hành đo đạc diện tích đất chuyển nhượng thì hàng xóm bên cạnh nhà ông Y K có ra ngăn cản không cho đo đạc và nói đất đang có tranh chấp nên cán bộ địa chính không thể đo đạc được.

Đến ngày 14/6/2022 ông T cùng bạn là ông Y G B1 và ông Nguyễn Anh D có đến nhà ông Y K thì thấy có vợ chồng ông Y K Byã, bà P A và con dâu là bà H M Adrông ở nhà. Ông T và vợ chồng ông Y K Byã, bà P A thỏa thuận do đất đang tranh chấp không thể sang tên được nên ông Y K Byã, bà P A có trách nhiệm trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc cho ông T và chia làm 02 lần trả: lần 1 vào ngày 14/7/2022 trả 50.000.000 đồng, lần 2 ngày 14/9/2022 trả 130.000.000 đồng. Ông T là người viết nội dung giấy hẹn trả tiền cọc, ông Y G B1 có đọc lại nội dung giấy hẹn cho ông Y K Byã, bà P A nghe cùng với sự chứng kiến của con dâu ông Y K là bà H M. Gia đình ông Y K không có ý kiến gì và ông Y K Byã, bà P A đồng ý ký xác nhận vào mục “(bên bán)”, còn bà H M ký làm chứng. Tuy nhiên, sau đó ông Y K Byã, bà P A đã không thực hiện việc trả tiền cọc cho ông T như đã thỏa thuận mặc dù ông T đã yêu cầu nhiều lần.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Y K Byă, bà Phêc A có nghĩa vụ trả số tiền đã nhận cọc là 180.000.000 đồng.

Bị đơn: Ông Y K Byă và bà H P Adrong đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh D trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng thân thích gì với nguyên đơn ông Đặng Xuân T hay bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong. Ông D là bạn bè quen biết với ông T. Vào chiều ngày 18/4/2022, vì ông T bận công việc nên ông T có nhờ ông D thay mặt ông T đến nhà ông Y K Byă và bà H P Adrong để ký kết hợp đặt cọc lần 2. Đi cùng với ông có ông Y G B1, địa chỉ Buôn J, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Khi đến nhà ông Y K thì chỉ thấy vợ chồng ông Y K ở nhà. Ông D là người làm việc trực tiếp với vợ chồng ông Y K. Ông D là người viết nội dung hợp đồng đặt cọc. Lý do ông D viết nội dung đặt cọc đề ngày 19/3/2022 thay vì ngày 18/4/2022 vì ông D được biết trước đó ông T có đặt cọc cho vợ chồng ông Y K số tiền 50.000.000 đồng nên ông D đã viết lại ngày đặt cọc là ngày 19/3/2022 nhưng có ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc với 02 lần đặt cọc là ngày 19/3/2022 với số tiền 50.000.000 đồng và ngày 18/4/2022 với số tiền 100.000.000 đồng.

Ông D có giao đủ cho vợ chồng ông Y K số tiền đặt cọc lần 2 là 100.000.000 đồng bằng tiền mặt. Số tiền này do ông T đưa cho ông D và ông D không liên quan gì đến số tiền này. Ông D không nhớ vợ chồng ông Y K có đọc lại nội dung hợp đồng đặt cọc không, chỉ nhớ là vợ chồng ông Y K không có ý kiến gì và đồng ý ký điểm chỉ tại Mục “BÊN A” của hợp đồng đặt cọc, còn ông D ký xác nhận tại mục “BÊN B” và ông Y G ký xác nhận người làm chứng. Sau khi hai bên giao dịch xong thì ông D và ông Y G về nhà và ông D giao lại hợp đồng đặt cọc cho ông T giữ.

Ông D không có yêu cầu gì trong vụ án này, vì ông D bận công việc không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2026 người làm chứng Ông Y G B1 trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng thân thích gì với nguyên đơn ông Đặng Xuân T hay bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong. Ông Y G là bạn bè quen biết với ông T. Vì ông T có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên vào chiều ngày 19/3/2022 ông Y G và ông T có đi tìm đất tại buôn K để nhận chuyển nhượng và biết được thông tin nhà ông Y K có nhu cầu sang nhượng đất. Ông Y G và ông T có đến nhà ông Y K thì thấy có vợ chồng ông Y K và người con gái của ông Y K (không biết họ tên là gì) ở nhà. Ông T và vợ chồng ông Y K có thỏa thuận việc sang nhượng đất với nhau. Ông Y K có đưa cho ông T xem 01 trích đo thửa đất (diện tích bao nhiêu thì ông Y G không nhớ) và ông Y K là chủ sử dụng của thửa đất này nhưng hiện nay GCNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng còn cụ thể ở ngân hàng nào thì ông Y K không nói và ông T cũng không hỏi. Sau đó ông T và ông Y K có lập hợp đồng đặt cọc thửa đất này (cụ thể số thửa, diện tích bao nhiêu thì ông Y G không nhớ, chỉ nhớ kích thước là ngang 15m x sâu 35m). Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận bao nhiêu và nội dung hợp đồng đặt cọc cụ thể như thế nào ông Y G không nhớ. Ông T là người viết nội dung hợp đồng đặt cọc. Ông Y G có đọc lại nội dung hợp đồng đặt cọc cho vợ chồng ông Y K và người

con gái nghe bằng tiếng phổ thông (tiếng Việt) đồng thời có giải thích lại bằng tiếng Êđê, gia đình ông Y K không có ý kiến gì và đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc. Ông Y G có điểm chỉ vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng. Sau đó ông T có chuyển số tiền 50.000.000 đồng vào tài khoản của con gái ông Y K. Sau khi nhận đủ tiền thì ông Y G và ông T đi về.

Vào chiều ngày 18/4/2022, ông T có nhờ ông Y G đi cùng ông D đến nhà ông Y K Byă và bà H P Adrong để làm chứng việc ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông Y G được biết vì ông T bận công việc nên có nhờ ông D đứng ra thay ông T ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng. Khi đến nhà ông Y K thì chỉ thấy vợ chồng ông Y K ở nhà. Ông D là người làm việc trực tiếp với vợ chồng ông Y K. Ông D là người viết nội dung hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông Y G không biết lý do vì sao ông D lại lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 19/3/2022 thay vì ngày 18/4/2022 là ngày ông D và ông Y G đến nhà ông Y K để giao số tiền đặt cọc lần 2 là 100.000.000 đồng. Ông Y G chỉ nhớ là ông D có giao cho vợ chồng ông Y K số tiền mặt là 100.000.000 đồng và vợ chồng ông Y K có ký điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc đề ngày 19/3/2022 do ông D lập. Sau khi hai bên giao dịch xong thì ông D và ông Y G về nhà. Do đất bị chồng thừa nên ông T không thể làm thủ tục sang tên cho ông T được. Đến ngày 14/6/2022 ông T có rủ ông Y G đến nhà ông Y K để trao đổi về việc yêu cầu vợ chồng ông Y K trả lại số tiền cọc đã nhận là 180.000.000 đồng. Khi đến nhà ông Y K, ông Y G thấy có vợ chồng ông Y K và 01 người con dâu ở nhà. Vợ chồng ông Y K có hứa trả lại cho ông T số tiền 180.000.000 đồng này còn thời gian trả là khi nào thì ông Y G không nhớ. Ông T là người viết nội dung “giấy hẹn trả tiền cọc” đề ngày 14/6/2022 mà ông T đã nộp cho Tòa án. Ông Y G có đọc lại nội dung hợp đồng đặt cọc cho vợ chồng ông Y K nghe bằng tiếng phổ thông (tiếng Việt) và có giải thích lại bằng tiếng Êđê và vợ chồng ông Y K không có ý kiến gì. Ông Y K và bà H P có ký xác nhận tại mục “Bên bán”, ngoài ra còn có sự chứng kiến của con dâu ông Y K là bà H M. Ông Y G cũng có ký xác nhận là người làm chứng. Vì ông Y G B2 công việc không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2026 người làm chứng ông Nguyễn Công C1 trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng thân thích gì với nguyên đơn ông Đặng Xuân T hay bị đơn ông Y K Byă và bà H P A2. Ông C1 là bạn bè với ông T. Vào chiều ngày 04/6/2022, ông T có nhờ ông C1 đến nhà ông Y K Byă và bà H P Adrong ở huyện C (không nhớ cụ thể ở xã nào) để làm chứng việc ông T và vợ chồng ông Y K Byă bà H P ký kết hợp đồng đặt cọc. Trên đường đi đến nhà ông Y K, ông C1 có hỏi ông T về nội dung sự việc thì ông T có nói nhận chuyển nhượng đất của ông Y K với số tiền hơn 400.000.000 đồng và ông T đã đặt cọc trước cho ông Y K, còn số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông C1 không nhớ. Khi ông C1 và ông T đến nhà ông Y K thì chỉ có vợ chồng ông Y K ở nhà. Hai bên có trao đổi thỏa thuận với nhau còn cụ thể nội dung gì thì ông C1 không để ý. Ông C1 chỉ biết vợ chồng ông Y K Byă và bà H P Adrong có thể nghe và hiểu rõ tiếng phổ thông (Tiếng Việt). Ông T có giao cho vợ chồng ông Y K số tiền mặt là 30.000.000 đồng và vợ chồng ông Y K có đếm đủ số tiền này. Sau đó ông T là người viết nội dung đặt cọc, có đọc lại nội dung cho vợ chồng ông Y K nghe còn cụ thể nội dung như thế nào thì ông C1 không nhớ vì thời gian đã lâu. Sau đó ông Y K có ký và điểm chỉ vào mục “ĐẠI DIỆN BÊN A” còn bà H Phêc chỉ điểm chỉ vào bên cạnh dấu điểm chỉ của ông Y K. Ông C1 có ký xác nhận tại mục

người làm chứng là “ĐẠI DIỆN BÊN C”. Mặt khác, trong quá trình các bên lập và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2022, ông C1 có quay lại video quá trình làm việc của hai bên. Sau đó ông C1 và ông T đi về nhà. Sự việc diễn ra sau đó như thế nào thì ông C1 không biết mà chỉ nghe ông T nói do thừa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y K bị chồng thừa nên không thể làm thủ tục sang tên cho ông T được. Vì ông bận công việc không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk phát biểu ý kiến: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Kiến đòi tài sản*”. Bị đơn cư trú tại Buôn K, xã D, tỉnh Đắk Lắk nên Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đắk Lắk thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử trong thời hạn luật định, đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách đương sự quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về thu thập chứng cứ, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định. Bị đơn không thực hiện các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Đặng Xuân T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong phải trả số tiền 180.000.000 đồng. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Kiến đòi tài sản*”, bị đơn cư trú tại xã D, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh D đều có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong đã được triệu tập hợp

lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 của Bộ Luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn ông Đặng Xuân T yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Y K Byă và bà H Ph A2 phải trả số tiền 180.000.000 đồng Nguyên đơn đã giao nộp bản gốc hợp đồng đặt cọc đề ngày 19/3/2022, hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/6/2022, 01 giấy hẹn trả tiền cọc đề ngày 14/6/2022.

[3.1] Tại các hợp đồng đặt cọc thể hiện giữa ông Đặng Xuân T và bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong đã xác lập giao dịch vào ngày 19/3/2022 đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 525m² (thửa số 7303a, tờ bản đồ số 27, tại buôn K, xã E (cũ), với giá chuyển nhượng 410.000.000 đồng, ông T đã giao tiền cọc cho ông Y K Byă và bà H P Adrong được 03 đợt với số tiền tổng cộng là 180.000.000đ, gồm đợt 1 ngày 19/3/2022 là 50.000.000đ (có sự chứng kiến của ông Y G B1, đợt 2 là ngày 18/4/2022 số tiền 100.000.000đ (do ông D giao thay cho ông T, có sự chứng kiến của ông Y G B3 và đợt 3 là 30.000.000đ vào ngày 04/6/2022, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Công C1.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, cơ quan chức năng đo đạc thực địa để làm các thủ tục tách thửa thì có sự tranh chấp với hàng xóm do đất cấp bìa bị chồng lấn, không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Giữa nguyên đơn ông T và bị đơn ông Y K Byă, bà H P Adrong đã thỏa thuận hủy bỏ việc đặt cọc chuyển nhượng đất và lập giấy hẹn trả cọc ngày 14/6/2022.

Tại giấy hẹn trả tiền cọc ngày 14/6/2022 thể hiện nội dung ngày 19/3/2022, ngày 18/4/2022 và ngày 04/6/2022 ông Đặng Xuân T có mua miếng đất của ông ông Y K và bà H P Adrong tại Buôn K Ê với diện tích là 15 x 35, số thửa 7303a, tờ bản đồ số 27 với số tiền cọc là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), đến ngày hôm nay ngày 14/6/2022, do giấy tờ tranh chấp và bìa không còn hiệu lực, giấy tờ không làm được, nên ông Y K Byă và bà H P Adrong có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho tôi (Đặng Xuân T) và hẹn trong vòng 02 lần trả ngày 14/7/2022 trả 50.000.000đ và ngày 14/9/2022 trả số tiền còn lại là 130.000.000đ, nếu ông Y K Byă và bà H P Adrong không trả đúng hạn thì ông T có quyền khởi kiện ông Y K Byă và bà H P Adrong,...ông Đặng Xuân T ký bên đặt cọc, ông Y K Byă ký bên người bán, người làm chứng Y G B1, H M (con dâu).

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong được Tòa án thông báo các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

[3.3] Lời khai của người làm chứng Y G Byă thể hiện ông có chứng kiến vào ngày 19/3/2022 giữa ông T và vợ chồng bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong có ký kết hợp đồng đặt cọc, ngoài ra ông còn chứng kiến việc ông D giao tiền, ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2022, ông D giao tiền cho ông Y K Byă và bà H P Adrong bằng tiền mặt 100.000.000đ, ngày 14/6/2022 ông đi cùng ông T đến nhà bị đơn và hai bên lập giấy thỏa thuận trả tiền cọc.

Ông Nguyễn Công C1 khai vào ngày 04/6/2022 ông T có nhờ ông đi cùng đến nhà ông Y K Byă và bà H P Adrong, ông có chứng kiến việc hai bên ký giấy tờ đặt cọc, ông T có giao cho ông Y K Byă và bà H P Adrông số tiền là 30.000.000đ (Ba Mươi triệu đồng).

[3.4] Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn giao nộp đã nêu trên, lời khai của những người làm chứng, có cơ sở để xác định giữa nguyên đơn ông Đặng Xuân T và bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong có ký kết các hợp đồng đặt cọc để làm bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông T đã giao cho ông Y K Byă và bà H P Adrông số tiền cọc 03 lần tổng cộng là 180.000.000 đồng, do đất có tranh chấp, không đủ điều kiện chuyển nhượng nên các bên đã lập giấy trả tiền cọc đề ngày 14/6/2022, theo đó các bên đã hủy bỏ việc đặt cọc, bị đơn có nghĩa vụ phải trả ông T số tiền 180.000.000 đồng chia làm 02 lần, ngày 14/7/2022 trả 50.000.000 đồng và ngày 14/9/2022 trả số tiền còn lại là 130.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrông không trả tiền cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết.

Căn cứ vào các điều 166, 357, 422 của Bộ luật dân sự 2015, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Y K Byă và bà H P Adrong phải trả cho nguyên đơn ông Đặng Xuân T số tiền 180.000.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrong phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; các điều 166, 357, 422 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Xuân T.

Buộc ông Y K Byă và bà H P Adrông phải trả cho ông Đặng Xuân T số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi 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 tất cả các khoản tiền, 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

*** Về án phí:**

- Bị đơn ông Y K Byă và bà H P Adrông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

- Hoàn trả cho ông Đặng Xuân T số tiền tạm ứng án phí 4.500.000 đồng đã nộp tại biên lai số 6891 ngày 22/01/2025 của Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Đắk Lắk).

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

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, Điều 7, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND khu vực 5;
- Phòng thi hành án DS khu vực 5;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên

