

Bản án số: 05 /2025/DS-ST

Ngày 22/9/2025

Về việc “Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải
quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC X - TỈNH LÀO CAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Dung

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Ngọc Mạnh;

2. Bà Giàng Thị Lan

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực x - tỉnh Lào Cai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực x, tỉnh Lào Cai tham gia phiên
tòa:*** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực x, tỉnh Lào
Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2025/TLST-DS ngày 13
tháng 6 năm 2025 về việc “ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm
2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04 /2025/QĐST-DS ngày 15/9/2025 giữa
các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Chảo Duần Q; Sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn Can Hồ B, xã Ng, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vương Ngọc Long

Địa chỉ: Số nhà 72, đường Trần Thánh Tông, phường Lào Cai, tỉnh Lào
Cai. Có mặt

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H; Sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tổ dân phố Hàm Rồng 3, phường S, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Chảo Lũ Mỷ; Sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn Can Hồ B, xã Ng, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Ông Chảo Duần Chiù

Địa chỉ: Thôn Can Hồ A, xã Ng, tỉnh Lào Cai . Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, cũng như trong quá trình giải quyết
vụ án và tại phiên tòa người đại diện nguyên đơn ông Vương Ngọc Long trình
bày:

Ông Chảo Duần Q và vợ là Chảo Lù Mây có một số thửa đất trồng cây hàng năm tại thôn Can Hồ A, xã Ng, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng đầu tháng 5/2022 có chị Nguyễn Thị H giới thiệu là có mối quan hệ quen biết có thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình vợ chồng ông Quẩy. Do không có tiền để nộp thuế đất nên chị Huyền đã đặt vấn đề là mua một thửa đất mặt đường tỉnh Lộ 155 có chiều dài tám mét đường khoảng 20m chiều sâu khoảng 25m tổng diện tích khoảng 500m. Nguồn gốc đất gia đình ông Quẩy, bà Mây khai hoang từ năm 1991 sau khi khai hoang xong thì sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Sau đó chị Huyền và vợ chồng ông Quẩy, bà Mây có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất nêu trên tại Thôn Can Hồ A, xã Ng, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai. Giá trị hợp đồng thỏa thuận 300.000.000 đồng, tại hợp đồng có nội dung cọc tiền 50.000.000 đồng ngày 07/3/2022 và hẹn ngày 07/5/2022 thanh toán đợt 2 là 250.000.000 đồng ngoài ra không có nội dung nào khác như thửa đất hay diện tích đất, vị trí.... Thực tế gia đình ông Quẩy bà Mây nhận được số tiền 250.000.000 đồng thành 02 lần, lần thứ nhất là 50.000.000 đồng lần thứ 2 là ngày 06/5/2022 là 200.000.000 đồng có xác nhận bằng chữ viết của người làm chứng là anh Chảo Láo Yết. Do không am hiểu pháp luật và không biết viết nên anh Chảo Láo Yết có viết chữ và ký bên dưới. Sau nhiều lần yêu cầu bà Huyền thanh toán trả nốt số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) như hợp đồng nhưng bà Huyền không thanh toán do đó bà Huyền đã vi phạm hợp đồng. Việc mua bán không có chính quyền địa phương xác nhận cũng như không công chứng hợp đồng.

Quan điểm của ông Chảo Duần Q yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực x Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/3/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Chảo Duần Q và bà Chảo Lù Mây và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H; Giải quyết hậu quả pháp lý buộc bà Nguyễn Thị H trả lại đất cho ông Chảo Duần Q và bà Chảo Lù Mây, ông Chảo Duần Q và bà Chảo Lù Mây có trách nhiệm trả lại cho bà Huyền số tiền đã đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:

Chị Nguyễn Thị H không đồng ý nội dung khởi kiện về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/3/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Chảo Duần Q và bà Chảo Lù Mây và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H vì lý do chị Huyền đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Chảo Duần Q theo thỏa thuận, việc đưa tiền lần 01 do chị Huyền là người trực tiếp đưa tiền cho ông Chảo Duần Q là 50.000.000 đồng, lần thứ hai chị Huyền có đưa cho anh Chảo Láo Yết số tiền 200.000.000 đồng để đưa cho ông Chảo Duần Q giúp chị Huyền, tổng số tiền đã đưa cho ông Chảo Duần Q là 250.000.000 đồng, việc chị Huyền đưa cho anh Chảo Láo Yết đưa giúp chị Huyền cho ông Chảo Duần Q vì do anh Chảo Láo Yết có mối quan hệ quen biết, thường xuyên là người cùng chị Huyền đi giao dịch mua bán đất, trong đó có giao dịch với ông Chảo Duần Q đối với diện tích đất khoảng 500m² đất tại thôn Can Hồ A, xã Ng, tỉnh Lào Cai (Chính là diện tích đất hiện đang tranh chấp trong vụ án này). Vị trí đất hiện đang tranh chấp tại thôn Can Hồ A, xã Ng, tỉnh Lào Cai, vị trí đất

đang tranh chấp là một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Huyền là người đứng ra làm thủ tục xin cấp đất giúp ông Quẩy và ông Chảo Phù Chẩn, hiện nay vị trí đất nêu trên khoảng 500m² nằm trong tổng diện tích đất khoảng hơn 1000m² nằm trong cùng một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Chảo Duần Q.

Tại biên bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Chảo Lù Mây trình bày:

Ông Chảo Duần Q và vợ là Chảo Lù Mây có một số thửa đất trồng cây hàng năm tại thôn Can Hồ A, xã Ng, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng đầu tháng 5/2022 có chị Nguyễn Thị H giới thiệu là có mối quan hệ quen biết có thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình vợ chồng ông Quẩy. Do không có tiền để nộp thuế đất nên chị Huyền đã đặt vấn đề là mua một thửa đất mặt đường tỉnh Lộ 155 có chiều dài bám mặt đường khoảng 20m chiều sâu khoảng 25m tổng diện tích khoảng 500m. Nguồn gốc đất gia đình ông Quẩy, bà Mây khai hoang từ năm 1991 sau khi khai hoang xong thì sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Sau đó chị Huyền và vợ chồng ông Quẩy, bà Mây có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất nêu trên tại Thôn Can Hồ A, xã Ng, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai. Hợp đồng có nội dung cọc tiền 50.000.000 đồng ngày 07/3/2022 và hẹn ngày 07/5/2022 thanh toán đợt 2 là 250.000.000 đồng ngoài ra không có nội dung nào khác như thửa đất hay diện tích đất, vị trí.... Thực tế gia đình ông Quẩy bà Mây nhận được số tiền 250.000.000 đồng thành 02 lần, lần thứ nhất là 50.000.000 đồng lần thứ 2 là ngày 06/5/2022 là 200.000.000 đồng có xác nhận bằng chữ viết của người làm chứng là anh Chảo Láo Yết. Do không am hiểu pháp luật và không biết viết nên anh Chảo Láo Yết có viết chữ và ký bên dưới. Sau nhiều lần yêu cầu bà Huyền thanh toán trả nốt số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) như hợp đồng nhưng bà Huyền không thanh toán do đó bà Huyền đã vi phạm hợp đồng. Việc mua bán không có chính quyền địa phương xác nhận cũng như không công chứng hợp đồng.

Quan điểm của bà Chảo Lù Mây nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Chảo Duần Q và yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực x Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/3/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Chảo Duần Q và bà Chảo Lù Mây và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H; Giải quyết hậu quả pháp lý buộc bà Nguyễn Thị H trả lại đất cho ông Chảo Duần Q và bà Chảo Lù Mây, ông Chảo Duần Q và bà Chảo Lù Mây có trách nhiệm trả lại cho bà Huyền số tiền đã đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tại biên bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chảo Duần Chìu trình bày: Vào năm 2013 ông Chảo Duần Chìu được bố để ông Chảo Vũ Ngan cho đất để trồng trọt, diện tích đất bao nhiêu ông Chìu không xác định được ông Chìu chỉ nhớ đất được cho giáp đất nhà ông Chảo Duần Q hiện đang tranh chấp với bà Huyền, tại diện tích đất ông Chìu sử dụng trồng ngô thu hoạch hàng năm từ năm 2013 cho tới nay không có tranh chấp với ai, hiện đang quy chủ mang tên ông Chảo Duần Chìu, Diện tích đất tranh chấp chồng vào thửa đất số 698 tờ bản đồ số 162, quy chủ cho tôi là

136,52m² hiện ông Quầy và bà Huyền đang khởi kiện là của ông Chiu nên ông Chiu đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông Quầy và bà Huyền trả lại cho ông Chảo Duàn Chiu diện tích đất 136,52m² theo Văn bản số 232/UBND-KT ngày 27/8/2025 của UBND xã Ng đã trả lời.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng anh Chảo Láo Yết: Anh Yết có mối quan hệ họ hàng với ông Chảo Duàn Q và có quen biết chị Nguyễn Thị H do đó khi biết ông Chảo Duàn Q có nhu cầu muốn làm giấy tờ cấp đất tại địa chỉ thôn Can Hồ A, xã Ng, tỉnh Lào Cai là diện tích đất đang tranh chấp hiện nay, nên anh Yết đã giới thiệu chị Nguyễn Thị H cho ông Chảo Duàn Q để chị Huyền giúp ông Chảo Duàn Q thực hiện các thủ tục cấp đất tại cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thực hiện các thủ tục xin cấp đất, chị Nguyễn Thị H có nhu cầu mua diện tích đất nêu trên thì chị Huyền nhờ anh Yết đưa tiền giúp cho ông Chảo Duàn Q số tiền 200.000.000 đồng vào khoảng tháng 5 năm 2022, anh Yết đã trực tiếp đưa cho ông Quầy số tiền nêu trên, trước đó anh Yết cũng chứng kiến việc chị Huyền đưa 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông Chảo Duàn Q để mua diện tích đất nêu trên, tổng số tiền chị Huyền giao dịch mua bán với ông Chảo Duàn Q đối với diện tích đất nêu trên là 250.000.000 đồng, hai có ký kết bằng hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt không có lý do, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm của mình như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chảo Duàn Chiu và bà Chảo Lù Mẫy có đơn xin vắng mặt đề nghị Tòa án Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/3/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Chảo Duàn Q và bà Chảo Lù Mẫy và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H; Giải quyết hậu quả pháp lý buộc bà Nguyễn Thị H trả lại đất cho ông Chảo Duàn Q và bà Chảo Lù Mẫy, ông Chảo Duàn Q và bà Chảo Lù Mẫy có trách nhiệm trả lại cho bà Huyền số tiền đã đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực x phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng quy định. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự và thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131; Điều 289, Điều 290, Điều 328, Điều 408, Điều 418 của Bộ luật Dân sự; Điều 100; Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm

2013; Điều 137, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Luật số 85 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính có hiệu lực 01/7/2025; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, quyết định: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2022, giữa bên chuyển nhượng là Chảo Duân Q với bên nhận chuyển nhượng đặt cọc là chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất nông nghiệp do hai bên thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 301,76m² đất (đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Quầy là 165,05m², diện tích còn lại 137, 71m² được quy chủ cho hộ ông Chảo Duân Chiu) có địa chỉ tại thôn Can Hồ B, xã Ng , tỉnh Lào Cai (tư cận diện tích đất kèm theo sơ đồ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu là buộc ông Chảo Duân Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chảo Lũ Mây phải có nghĩa vụ liên đới trả lại chị Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng.

Tuyên nghĩa vụ chịu án phí Dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng và áp dụng pháp luật: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa không có ý kiến yêu cầu xem xét vấn đề gì về thủ tục tố tụng. Bị đơn chị Nguyễn Thị H vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chảo Duân Chiu và bà Chảo Lũ Mây có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Chảo Duân Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực x- Lào Cai theo khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Luật số 85 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính có hiệu lực 01/7/2025.

[3] Xét nội dung vụ án: Năm 2022, vợ chồng ông Chảo Duân Q và bà Chảo Lũ Mây có một sô thửa đất trồng cây hàng năm tại thôn Can Hồ B, xã Ng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng đầu tháng 5/2022 có chị Nguyễn Thị H giới thiệu là có mối quan hệ quen biết để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không có tiền để làm thủ tục cấp bìa và nộp thuế đất nên chị Huyền đã đặt vấn đề mua của gia đình ông Quầy và bà Mây một thửa đất gần mặt đường TL155 có chiều dài tám mét được tỉnh lộ khoảng 20m, chiều sâu khoảng 25m, diện tích khoảng 500m², nguồn gốc do gia đình ông bà khai hoang và sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Ngày 07/3/2022, tại thôn Can Hồ B, xã Ng, ông Quầy và chị Huyền thống nhất làm hợp đồng đặt cọc mua đất. Nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/3/2022 được đánh máy và điền bằng chữ viết bên chuyển nhượng đất là bên A (tức ông bà Chảo Quân Quầy và Chảo Lù Mây) với bên nhận chuyển nhượng (gọi tắt bên B thì để trống không ghi tên tuổi); Về địa chỉ thửa đất để trống; Về giá chuyển nhượng đất để trống; Về phương thức thanh toán chia làm 02 đợt, đợt 1 ngày 07/3/2022, bên B giao cho bên A số tiền cọc là 50.000.000 đồng, đợt 2 số tiền bên B giao cho bên A là 250 triệu đồng. Hai bên thỏa thuận nếu bên A phá hợp đồng với bên B thì bên A sẽ phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên B, ngược lại nếu bên B phá hợp đồng thì sẽ mất số tiền đặt cọc cho bên A. Tại hợp đồng thể hiện ngày 06/5/2022 Chị Huyền đã thanh toán cho ông Quầy số tiền 200.000.000 đồng, có anh Chảo Láo Yết chứng kiến.

Từ năm 2022 đến nay ông Quầy đã nhiều lần yêu cầu chị Huyền thanh toán khoản tiền 50.000.000 đồng còn lại nhưng chị Huyền không thực hiện, vì vậy ông Quầy khởi kiện yêu cầu Tòa án Tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc chị Nguyễn Thị H trả lại quyền sử dụng đất cho ông Quầy, bà Mây và ông Quầy, Bà Mây sẽ có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho chị Huyền. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/03/2022 không thực hiện theo Điều 3 của Hợp đồng, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không qua công chứng đối với thửa đất chuyển nhượng có diện tích, hợp đồng đặt cọc không ghi rõ diện tích chuyển nhượng đất là bao nhiêu, địa chỉ thửa đất nằm ở đâu.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2022:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/03/2022 hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Như vậy, có cơ sở để khẳng định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2022 vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự.

[4.2] Về nội dung hợp đồng: Ngày 07/03/2022 nguyên đơn và bị đơn lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng không ghi diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu? Không ghi địa chỉ thửa đất chỉ ghi phương thức thanh toán chia làm 02 đợt, đợt 1 ngày 07/3/2022, bên B giao cho bên A số tiền cọc là 50.000.000đ, đợt 2 số tiền bên B giao cho bên A là 250.000.000 đồng. Đối với diện tích chuyển nhượng tại thời điểm ngày 07/3/2022 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được thực hiện đặt cọc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/03/2022 vô hiệu về mặt nội dung.

Ngày 19/8/2025 Tòa án nhân dân khu vực x - Lào Cai tiến hành xem xét thẩm định đối với diện tích tranh chấp và được xác định như sau: Tổng diện tích đất tranh chấp là 356,3 m² trong đó hành lang giao thông là 111,5m²; Có tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp đất ông Chảo Phù Chẩn; Phía Tây Bắc giáp đất ông Chảo Duàn Lầy; Phía Đông Nam giáp đất của Chảo Duàn Chìu; Hướng Tây Nam

giáp tỉnh lộ 155; Hiện trạng đất bằng phẳng, đất trống, không có tài sản gì trên đất.

Ủy ban nhân dân xã Ng đã kiểm tra, xem xét nội dung, lồng ghép với sơ đồ do Tòa án nhân dân thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2025 với các tài liệu có liên quan theo công văn số 236/UBND-KT ngày 28/8/2025, có kết quả như sau: Diện tích đất tranh chấp chồng vào thửa đất số 697 tờ bản đồ số 162 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL403802 do UBND thị xã Sa Pa cũ cấp ngày 16/11/2023 mang tên hộ Chảo Duàn Q sinh năm 1970, CCCD số 010070002623 và bà Chảo Lù Mẫy sinh năm 1971, CCCD số 010171004440 có địa chỉ thường trú tại thôn Can Hồ B, xã Ng với diện tích 165,05m²; Diện tích đất tranh chấp chồng vào thửa đất số 698 tờ bản đồ 162 quy chủ cho ông Chảo Duàn Chiu 136,71m²; Diện tích đất tranh chấp chồng vào thửa đất số 183 tờ bản đồ số 162 là đất giao thông quy chủ cho UBND xã Ng là 54,52m². UBND xã Ng đề nghị Tòa án khu vực x không đưa Ủy ban nhân dân xã Ng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp và tài liệu chứng cứ do tòa án thu thập nhận thấy diện tích đất mà bị đơn đã đặt cọc tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn khi đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là vi phạm, vì vậy căn cứ theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì bị đơn không được phép mua bán tặng cho chuyển nhượng đối với diện tích đất tranh chấp đo đạc do nguyên đơn, bị đơn xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2025 là 356,3 m².

“Tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi:

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính...”

Vì vậy việc đặt cọc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu cả về nội dung cũng như hình thức.

Theo quy định Điều 328 Bộ luật dân sự:

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Đối chiếu quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự về đặt cọc nhận thấy về hình thức của hợp đồng chưa đảm bảo, không có chữ ký đầy đủ của bên A. Nhưng nội dung trong thỏa thuận không được trái với quy định pháp luật và hình thức hợp đồng đặt cọc được thỏa thuận bởi các bên nhưng phải có chữ ký của 2 bên thì mới đảm bảo về mặt pháp lý.

Căn cứ Điều 408 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được như sau:

"Điều 408. Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được

1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

3. Quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được nhưng phần còn lại của hợp đồng vẫn có hiệu lực."

Về giải quyết hậu quả tuyên giao dịch dân sự vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ra thông báo và triệu tập nguyên đơn và bị đơn để giải thích hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên bị đơn vắng mặt mặc dù tòa án triệu tập hợp lệ. Vì vậy căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự buộc ông Chảo Duàn Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chảo Lù Mẫy phải có nghĩa vụ liên đới trả lại chị Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất tranh chấp tại Văn bản số 236/UBND-TNMT ngày 28/8/2025 của UBND xã Ng sau khi tiến hành lồng ghép xác diện tích đất tranh chấp chồng vào thửa đất số 698 tờ bản đồ 162 quy chủ cho ông Chảo Duàn Chiu diện tích đất 136,71m²; Diện tích đất tranh chấp chồng vào thửa đất số 183 tờ bản đồ số 162 là đất giao thông quy chủ cho UBND xã Ngũ Chi Sơn là 54,52m². Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chảo Duàn Chiu đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Chảo Duàn Q, bà Chảo Lù Mẫy với bên nhận chuyển nhượng đặt cọc là chị Nguyễn Thị H. Quan điểm của UBND xã Ng diện tích 54,52m² là đất giao thông quy chủ cho UBND xã Ngũ Chi Sơn quá trình giải quyết UBND xã đã có ý kiến thuộc đất giao thông căn cứ văn bản số 236/UBND-TNMT ngày 28/8/2025 của UBND xã Ng từ chối tham gia tố tụng với tư cách là

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và đề nghị tòa án giải quyết quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL403802 do UBND thị xã Sa Pa cũ cấp ngày 16/11/2023 mang tên hộ Chảo Duần Q sinh năm 1970, CCCD số 010070002623 và bà Chảo Lù Mẫy sinh năm 1971, CCCD số 010171004440 có địa chỉ thường trú tại thôn Can Hồ B, xã Ng, tỉnh Lào Cai với diện tích 165,05m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện nay ông Quẩy chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Quẩy không có đề nghị gì vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ sự phân tích trên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.800.000 đồng, do Hợp đồng vô hiệu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn, bị đơn mỗi người chịu 50% ông Chảo Duần Q phải chịu 3.400.000 đồng và bị đơn chị Nguyễn Thị H 3.400.000 đồng.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, nguyên đơn không phải chịu án phí DSST theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 289, Điều 290, Điều 328, Điều 408, Điều 418 của Bộ luật Dân sự; Điều 100; Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 137, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Luật số 85 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính có hiệu lực 01/7/2025; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, quyết định.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Chảo Duần Q, bà Chảo Lù Mẫy với bên nhận chuyển nhượng đặt cọc là chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất nông nghiệp do hai bên thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 301,76m² đất (đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Quẩy là 165,05m², diện tích còn lại 137, 71m² được quy chủ cho hộ ông Chảo Duần Chiu) có địa chỉ tại thôn Can Hồ B, xã Ng, tỉnh Lào Cai (tứ cận diện tích đất kèm theo sơ đồ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ).

(Sơ đồ trích đo của thửa đất là phần không thể tách rời của bản án)

Tuyên hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc ông Chảo Duần Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chảo Lù Mẫy phải có nghĩa vụ liên đới trả lại chị Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm 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, 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.

2. Về án phí: Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Chảo Duần Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Chảo Duần Q số tiền tạm ứng án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004372 ngày 12 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sa Pa (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực x), tỉnh Lào Cai.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị H, ông Chảo Duần Q mỗi người phải chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ 3.400.000 đồng (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng), ông Chảo Duần Q đã nộp đủ số tiền xem xét thẩm định. Chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông Chảo Duần Q số tiền 3. 400.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ. Trả lại số tiền 8.400.000 đồng (Tám triệu bốn trăm nghìn đồng), xác nhận ông Chảo Duần Q đã nhận lại đủ số tiền trên.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai;
- VKSND (2);
- Phòng THADS Khu vực x-Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp

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

Nguyễn Thị Kim Dung