

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - THANH HÓA**

Bản án số: **04/2025/DS - ST**
Ngày 12 - 8 -2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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 2 - THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Vân

2. Bà Lê Thị Dệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Doãn Phương Liên - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Ông Lê Hữu Bạo - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số 29/2024/TLST - DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST - DS ngày 08/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST - DS ngày 22/7/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 04/TB - TA ngày 31/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V - Sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Thanh Hóa

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH H

Người đại diện: Bà Nguyễn Thanh Q - Chức vụ: Giám đốc.

Người được ủy quyền lại: Ông Lê Quốc Đ, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Số 69/172 đường D, phường D, Thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Ông Lê Văn A, sinh năm 1993

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh C - Nam Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Chu Huy A - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng A - Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh C - Nam Thanh Hóa.

Địa chỉ: Tiểu khu G, xã C, tỉnh Thanh Hóa.

(Tại phiên tòa có mặt ông V, ông Đ, ông A, bà L, ông Hoàng A).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 25/8/2024, bản tự khai, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L có nhu cầu bán thửa đất số 442, 443, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn P, xã S, huyện C, tỉnh Thanh Hóa nay là thôn P, xã T, tỉnh Thanh Hóa. Tổng diện tích của 2 thửa đất là 200m². Đến ngày 26/8/2022 tại xã S, huyện C, nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa ông Nguyễn Văn V và ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L đã ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng), đặt cọc trước số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), số tiền còn lại 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) được thanh toán ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng. Thời hạn nhận đặt cọc là 30 ngày tính từ ngày 26/8/2022 đến hết 20 giờ ngày 26/9/2022. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc có ông Lê Đình Q1 là người làm chứng.

Khi bán đất ông A và bà L cam kết thửa đất trên sang tên được cho ông V và mọi vấn đề pháp lý ông V không phải lo. Tin tưởng là người cùng làng, cùng xóm nên ông V đã đặt cọc số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Ngày 07/9/2022 vợ chồng ông V và vợ chồng ông A đến Văn phòng công chứng D, địa chỉ số 448 B, tiểu khu G, xã C để ký công chứng sang tên. Tuy nhiên Văn phòng công chứng thông báo cho hai bên biết trường hợp này không thể công chứng sang tên được vì căn nhà hiện tại của vợ chồng ông A được xây dựng nằm trên hai thửa đất nên không thể sang tên và làm thủ tục mua bán được.

Tại thời điểm đó ông V có đề nghị ông A thực hiện theo đúng cam kết và thỏa thuận cũng như xử lý vấn đề pháp lý nêu trên đối với tài sản cho ông V. Sau đó ông A có mời đơn vị đo đạc huyện C về tiến hành đo diện tích, lập trích đo về tiến hành đo đạc và xác minh kết luận căn nhà trên xây dựng nằm trên hai thửa đất nên không thể lập trích đo và không thể sang tên và mua bán được. Sau đó, đến ngày 15/11/2022, do không thể làm thủ tục sang tên được nên ông V đã trao đổi lại với ông A là không mua nữa và đề nghị vợ chồng ông A nếu không sang tên được thì hoàn trả lại cho ông V số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) đặt cọc. Tuy nhiên, vợ chồng ông A đưa ra nhiều lý do và bịa đặt về việc

ông V không muốn mua và không có tiền thanh toán để nhằm mục đích chiếm đoạt số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) của ông V.

Việc chuyển nhượng thửa đất khi pháp lý thửa đất có vấn đề vướng mắc không thể sang tên được. Căn cứ theo Điều 123 Bộ luật Dân sự thì giao dịch trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Do đó, căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó ngày 28/11/2024 ông V đã làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn V và ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu, buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải trả lại một lần cho ông V số tiền đặt cọc là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

** Tại Bản trình bày ý kiến ngày 15/10/2024, Bản tự khai ngày 19/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Ngày 26/8/2022 vợ chồng ông A có bán 2 thửa đất số 442 và 443, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn P, xã S, huyện C, tỉnh Thanh Hóa mang tên ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L cho ông Nguyễn Văn V theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với giá là 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Ông V đã đặt cọc số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Thời hạn nhận đặt cọc là 30 ngày tính từ ngày 26/8/2022 đến hết 20 giờ ngày 26/9/2022. Trong thời hạn 1 tháng vợ chồng ông và vợ chồng ông V đã đến Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi đến Văn phòng đăng ký đất đai ông A trình bày về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được Văn phòng giải thích nhà không chứng nhận vào trong sổ đỏ được còn 2 mảnh đất vẫn chuyển nhượng bình thường nhưng ông V vẫn không đồng ý. Trong hợp đồng mua bán nếu bên mua không trả đủ tiền mua đất trong 1 tháng thì sẽ bị mất tiền cọc. Trong 1 tháng ông có gọi cho ông V nhiều lần lên để giải quyết công việc nhưng ngày 15/11/2022 ông V đã từ chối và có nhắn tin cho ông là không mua nữa (có Vi bằng số 04/2024/VB - TPL ngày 12/10/2024 của Văn phòng Thừa phát lại X kèm theo). Trong khi gia đình ông rất muốn bán cho ông V. Nếu hiện nay ông V vẫn đồng ý mua với số tiền như trên thì vợ chồng ông vẫn bán cho ông V. Nếu ông V không muốn mua mà khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) thì ông A và bà L đồng ý trả lại cho ông V số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Nhưng do điều kiện khó khăn nên ông bà sẽ liên hệ để bán nhà để trả toàn bộ số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) cho ông V chậm nhất đến ngày 10/8/2025. Trường hợp ông V không đồng ý thì ông A và bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Vào tháng 02/2025 ông A và bà L đã thế chấp 2 thửa đất số 442, 443, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn P, xã S, huyện C, tỉnh Thanh Hóa mang tên ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L tại Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển nông thôn Chi nhánh C để vay số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

** Tại Công văn số 1248/NHNo.NTH - NC ngày 18/3/2025, công văn số 589/NHNo.NTH - NC ngày 08/4/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh C Nam Thanh Hóa và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:*

Gia đình ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L bắt đầu có quan hệ vay vốn với Agribank chi nhánh huyện C - Nam Thanh Hóa từ ngày 08/02/2023. Hiện tại gia đình ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L đang vay vốn tại Agribank chi nhánh huyện C - Nam Thanh Hóa, số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Theo Hợp đồng tín dụng số 3521 - LAV - 202500863 ngày 17/02/2025 do bà Nguyễn Thị L đứng tên vay. Tài sản bảo đảm là 02 Quyền sử dụng đất số CQ 249170 và CQ 249171 do UBND huyện Nông Cống cấp ngày 09/8/2019, giá trị định giá là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Trong suốt quá trình quan hệ vay vốn gia đình ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L tuân thủ đúng cam kết về trả nợ gốc, lãi hàng tháng cho Agribank chi nhánh huyện C - Nam Thanh Hóa, không để nợ quá hạn. Do đó, Ngân hàng chưa khởi kiện, khi nào phát sinh tranh chấp, sự kiện pháp lý đe dọa làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ và tài sản bảo đảm của khoản vay của gia đình ông A và bà L đối với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Agribank chi nhánh huyện C - Nam Thanh Hóa đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nông Cống tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn V và ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và người đại diện theo ủy quyền của ông V trình bày: Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2022 được ký kết giữa hai bên. Trong thời gian 1 tháng, hai bên có liên hệ Văn phòng công chứng và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên thì không thực hiện được do có ngôi nhà nằm trên 2 thửa đất. Việc không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vi phạm điều cấm của luật. Do đó ông V đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông V một lần số tiền đã đặt cọc là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

- Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông V đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) thì

ông A và bà L cũng đồng ý. Nhưng do điều kiện khó khăn nên ông bà sẽ liên hệ bán nhà để trả toàn bộ số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) cho ông V.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh C - Nam Thanh Hóa trình bày: Quá trình quan hệ vay vốn gia đình ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L tuân thủ đúng cam kết về trả nợ gốc, lãi hàng tháng cho Agribank chi nhánh huyện C - Nam Thanh Hóa, không để nợ quá hạn, không có vi phạm về nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng chưa có yêu cầu khởi kiện, khi nào phát sinh tranh chấp, sự kiện pháp lý đe dọa làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ và tài sản bảo đảm của khoản vay của gia đình ông A và bà L đối với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Agribank chi nhánh huyện C - Nam Thanh Hóa đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn V và ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Thanh Hóa tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Về tố tụng:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong việc xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách tố tụng của các đương sự; việc thực hiện các thủ tục tố tụng như xác minh thu thập chứng cứ, ban hành và giao các văn bản tố tụng đều đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (Viết tắt là BLTTDS).

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của đương sự: Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2022 giữa ông Nguyễn Văn V và ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Dành quyền khởi kiện cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh C - Nam Thanh Hóa đối với ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Về án phí: Bị đơn ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí giá ngạch tài sản theo quy định của pháp luật. Trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng) ông V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nông Cống nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Thanh Hóa.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản nguyên đơn đã nộp là 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng). Do đó, buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) 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 đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2022. Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/11/2024 nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2022 vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại thôn P, xã T, tỉnh Thanh Hóa. Do đó, đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2]. Về nội dung: Xét thấy giữa nguyên đơn và bị đơn tự nguyện ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2022 với số tiền là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Mục đích để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m² đất ở và thửa đất số 443, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m² đất ở do UBND huyện Nông Cống cấp ngày 09/8/2019, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L. Tổng diện tích của 2 thửa đất là 200m² đất ở. Ngày 26/8/2022 tại xã S, huyện C, tỉnh Thanh Hóa ông Nguyễn Văn V và ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L đã ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng), đặt cọc trước số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), số tiền còn lại 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) được thanh toán ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng. Thời hạn nhận đặt cọc là 30 ngày tính từ ngày 26/8/2022 đến hết 20 giờ ngày 26/9/2022.

Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn 30 ngày hai bên đã đến Văn phòng công chứng D, địa chỉ số 448 B, tiểu khu G, thị trấn C, huyện C nay

là xã C, tỉnh Thanh Hóa để ký công chứng sang tên. Tuy nhiên, thủ tục công chứng không thực hiện được vì căn nhà hiện tại của vợ chồng ông A được xây dựng nằm trên hai thửa đất.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và Sơ đồ đo đạc hiện trạng 2 thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nông Cống thể hiện:

Đo hiện trạng thửa đất số 442, tờ bản đồ số 07, có diện tích $5\text{m} \times 20\text{m} = 100\text{m}^2$ đất ở.

Đo hiện trạng thửa đất số 443, tờ bản đồ số 07, có diện tích $5\text{m} \times 20\text{m} = 100\text{m}^2$ đất ở.

Hai thửa đất nằm liền kề nhau, tứ cận tiếp giáp của 2 thửa đất như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 441, phía Tây giáp tỉnh lộ 512, phía Đông giáp nương nước khu dân cư, phía Nam giáp thửa đất số 444.

Tài sản nằm trên 2 thửa đất gồm: 01 ngôi nhà bằng mái thái, có diện tích 115m^2 , xây dựng năm 2021; 01 sân lát gạch hoa, mái tôn xộp có diện tích $52,8\text{m}^2$; 01 cổng sắt; các phía Đông - Nam - Tây đều xây tường rào.

Theo Biên bản xác minh tại Văn phòng Công chứng D, tiểu khu G, xã C, tỉnh Thanh Hóa, thể hiện: Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 thửa đất liền kề số 442 và 443, tờ bản đồ số 07, thôn P, xã S, huyện C, tỉnh Thanh Hóa nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa, có 01 ngôi nhà, tường xây gạch, mái thái nằm trên cả 2 thửa đất. Trong giao dịch công chứng nếu đảm bảo đúng quy định của pháp luật thì sẽ được công chứng. Trường hợp này trong giao dịch chuyển nhượng không rõ ràng, không đảm bảo quy định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật thì Văn phòng công chứng sẽ từ chối việc công chứng.

Theo Biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nông Cống: Theo đo đạc hiện trạng sử dụng đất trên thửa đất 443/ 100m^2 và 442/ 100m^2 có 01 nhà (tường xây gạch, mái thái), diện tích 115m^2 xây dựng trên 02 thửa đất (02 lô đất) thuộc mặt bằng quy hoạch. Tại Công văn số 7052/SXD - QH ngày 19/9/2024 của Sở xây dựng tỉnh Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân thì việc xây dựng nhà trên 02 lô đất thuộc mặt bằng quy hoạch là không đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật (có văn bản kèm theo). Do đó, Chi nhánh chưa có cơ sở để thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Theo Biên bản xác minh tại UBND xã T, tỉnh Thanh Hóa thể hiện: Tại thửa đất số 442 và 443, tờ bản đồ số 07, thôn P, xã S, huyện C tỉnh Thanh Hóa nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa thuộc mặt bằng quy hoạch số 01/MBQH - UBND của UBND huyện Nông Cống năm 2014. Cụ thể mặt bằng quy hoạch khu dân cư xã S năm 2014, tỷ lệ 1/500. Khi xây dựng công trình yêu cầu chỉ cho phép các hộ xây dựng công trình sau khi đã có quyết định giao đất và biên bản giao

đất ngoài thực địa của UBND huyện Nông Cống. Khi xây dựng công trình phải đảm bảo chỉ giới xây dựng, đúng vị trí, diện tích được giao theo đúng quy định của pháp luật và mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt. Theo quy định của pháp luật thì ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L xây dựng ngôi nhà trên 2 thửa đất là không phù hợp với quy hoạch chi tiết của mặt bằng đã quy hoạch.

Về nguyên tắc cấp GCNQSDĐ: “GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất” quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013. Và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: “Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan” quy định tại khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, thủ tục đăng ký biến động đất đai được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có nội dung thay đổi do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính. Do đó, đối với việc đăng ký biến động ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền trên hai thửa đất trong trường hợp này là vi phạm quy định tại khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 nên không thực hiện được việc đăng ký biến động đất đai.

Như vậy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2022 có mục đích và nội dung để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với 2 thửa đất số 442 và thửa đất số 443, tờ bản đồ số 7 là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ khi giao kết hợp đồng, có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 123 và khoản 1 Điều 408 BLDS. Ngày 28/11/2024, nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2022 vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Xét thấy việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và có căn cứ nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 BLDS: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Do đó HĐXX cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Văn Anh và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 700.000.000đ là phù hợp. Xét về yếu tố lỗi thì thấy ngay từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên không biết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện

được, không biết hợp đồng có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật nên xác định hai bên đều không có lỗi, do đó không phải bồi thường thiệt hại.

* Đối với quan điểm của Ngân hàng: Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L tuân thủ đúng cam kết về trả nợ gốc, lãi hàng tháng theo Hợp đồng tín dụng số 3521 - LAV - 202500863 ngày 17/02/2025 cho Agribank chi nhánh huyện C Nam Thanh Hóa. Ngân hàng chưa yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp Hợp đồng tín dụng nên HĐXX không xem xét. Dành quyền khởi kiện cho Ngân hàng đối với ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3]. Về án phí: Bị đơn ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí giá ngạch tài sản. Trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí giá ngạch tài sản mà ông V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nông Cống nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Thanh Hóa theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp là 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 15 Điều 3; khoản 1 Điều 98; khoản 1 Điều 143; điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1, khoản 2 Điều 170; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131; Điều 132; Điều 274, Điều 275 và Điều 276; Điều 328; Điều 357; Điều 385; khoản 1 Điều 407, khoản 1 Điều 408 BLDS; khoản 1 Điều 147; Điều 155; khoản 1 Điều 156; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 244; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn V.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2022 được ký kết giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và bị đơn ông Lê Văn Anh, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền nhận đặt cọc là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 32.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng) án phí giá ngạch tài sản.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn V 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí giá ngạch tài sản ông V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nông Cống nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Thanh Hóa theo biên lai thu số 0003140 ngày 08/10/2024.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn V 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, có mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 2 - Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hs, vp.

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

(đã ký)

Trịnh Thị Hà

