TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2025/DS-ST
Ngày: 16-06-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huân.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Yến
2. Bà Đỗ Thị Hoài Mơ

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thùy Linh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Quỳnh- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 05 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989; có mặt
Địa chỉ: Thôn T1, xã D, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quang C, sinh năm 1975; vắng mặt
Địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
Ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H, sinh năm 2000; có mặt
Địa chỉ: Lô 12, LK37, Khu đô thị phía Nam, xã X, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 14/04/2025)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Chị Đặng Thị Minh B, sinh năm 1983; vắng mặt
Địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
- Chị Nguyễn Thị Anh Y, sinh năm 1993; vắng mặt
Địa chỉ: Thôn T1, xã D, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn Q trình bày: Anh với ông Nguyễn Quang C không có quan hệ họ hàng gì, chỉ là quan hệ xã hội. Do có nhu cầu mua đất, qua người quen giới thiệu, anh đã liên lạc với ông C để được tư vấn. Sau khi gặp nhau, ngày 05/04/2022 anh và ông C có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung, ông C chuyển nhượng cho anh phiếu mua 02 lô đất số 19+20-L12A khu đô thị Đồng Cửa 2 (giai đoạn hai), thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang với giá 575.000.000 đồng/01 lô x 02 lô = 1.150.000.000 đồng, anh chuyển trước cho ông C 200.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ông C giao phiếu mua đất cho anh, anh sẽ trả nốt. Thời hạn đặt cọc là 03 ngày. Thực hiện cam kết, ngày 08/04/2022, ông C đã chuyển giao phiếu đăng ký và toàn bộ hồ sơ mua 02 lô đất cho anh và anh đã thanh toán cho ông C đủ số tiền 1.150.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng là tiền đã đặt cọc trước, còn lại 950.000.000 đồng là tiền kênh. Sau đó hai bên lập phiếu cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất đề ngày 08/04/2022.

Tháng 04/2024, ông C gọi điện cho anh đến Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ homeland để làm thủ tục mua 02 lô đất với chủ đầu tư. Anh đã đến Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ homeland theo như lịch hẹn, nhưng ông C không đến. Đại diện công ty trả lời không làm việc với anh, chỉ làm việc với người F0 (tức là với người đặt mua lô đất đầu tiên). Anh đã liên lạc với ông C, ông C trả lời sẽ hỗ trợ để anh mua được 02 lô đất. Không tin tưởng ông C, anh đã tìm đến gặp chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Duy Anh và được công ty thông báo các lô đất tại dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2 chưa được phép mua bán, công ty có giao cho anh bản phô tô Thông báo số: 23/TB-DA ngày 01/04/2024. Nhận được thông báo này, biết ông C không được phép giao dịch đối với 02 đất trên, anh đã yêu cầu ông C trả lại anh toàn bộ số tiền anh đã chuyển cho ông C, nhưng ông C không trả. Nay anh yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh và ông C ngày 05/04/2022 cà "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 08/04/2022 đối với 02 lô đất 19+20-L12A giai đoạn 02, khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Quang C phải trả lại anh số tiền là 1.150.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, lời khai tiếp theo của bị đơn ông Nguyễn Quang C và người đại diện theo ủy quyền cho ông C tại phiên tòa trình bày: Anh Nguyễn Văn Q là người C đầu tư đất, thông qua bạn bè giới thiệu, anh Q đã chủ động tìm đến ông (C) để mua tài sản (quyền sử dụng đất). Thời điểm này, rất đông người tìm hiểu về phiếu đăng ký mua đất dự án để đầu tư từ sớm, đặc biệt là những lô đất có vị trí đẹp, anh Q hiểu rõ điều này, nếu ông không bán cho anh Q thì ông cũng bán cho người khác. Sau khi hai bên

gặp nhau, ngày 05/04/2022, tại thị trấn N, ông và anh Q có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung là ông chuyển nhượng lại cho anh Q phiếu đăng ký mua hai lô đất số 19+20-L12A, khu đô thị Đồng Cửa 2, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang với giá 575.000.000 đồng/lô x 2 lô = 1.150.000.000 đồng. Anh Q đã chuyển trước cho anh 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền còn lại khi nào hoàn thành thủ tục bàn giao phiếu đăng ký mua đất cho anh Q, anh Q sẽ trả nốt. Thời hạn đặt cọc là 03 ngày. Thực hiện cam kết theo hợp đồng đặt cọc, ngày 08/4/2022 ông đã chuyển nhượng phiếu đăng ký mua hai lô đất trên cho anh Q, anh Q đã thanh toán đầy đủ cho ông số tiền là 1.150.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng là tiền anh Q đặt cọc trước đó, còn 950.000.000 đồng là tiền chênh lệch. Tháng 4/2024, Công ty CP đầu tư và dịch vụ Homeland thông báo những ai có phiếu đăng ký mua đất do công ty phát hành sẽ đến công ty làm thủ tục mua đất. Sau khi nhận được thông tin trên, ông đã thông báo lại cho anh Nguyễn Văn Q để anh Q cùng ông đến công ty làm thủ tục vào hợp đồng mua hai lô đất với chủ đầu tư. Anh Q thông báo lại cho ông là do giá cao nên không mua nữa, cụ thể giá bao nhiêu, ông cũng không nắm được.

Khi ông và anh Q ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 và phiếu đăng ký mua đất ngày 08/4/2022 các bên hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện, không bị ai ép buộc. Việc anh Q không tiếp tục mua hai lô đất trên là do lỗi của anh Q, không phải lỗi của ông. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Q. Toàn bộ giao dịch giữa ông và anh Nguyễn Văn Q không liên quan gì đến vợ ông là bà Đặng Thị Minh B,

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Minh B trình bày: Bà đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa chồng bà là ông Nguyễn Quang C với anh Nguyễn Văn Q. Vụ việc không liên quan gì đến bà, nên bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Anh Y trình bày: Chị đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa chồng chị là anh Nguyễn Văn Q với ông Nguyễn Quang C. Vụ việc không liên quan gì đến chị. Số tiền anh Q giao dịch với ông C là tài sản riêng của anh Q, nên chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán tiến hành tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ, bị đơn chấp hành chưa 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 anh Nguyễn Văn Q. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Văn Q với ông Nguyễn Quang C vô hiệu. Buộc ông C phải trả lại anh Q 1.150.000.000 đồng; anh Q phải trả lại ông C toàn bộ hồ sơ đã nhận của ông C.

- Về án phí: Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn, bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 46.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có gía ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, gọi chung là tranh chấp hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn cư trú tại huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Do có nhu cầu mua đất, được biết khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N đang có dự án bán đất ở, thông qua người quen giới thiệu, anh Nguyễn Văn Q đã tìm gặp ông Nguyễn Quang C để được tư vấn. Sau khi gặp gỡ trao đổi, ngày 05/04/2022 ông C và anh Q đã lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông C đồng ý bán cho anh Q 02 lô đất 19+20-L12A với giá 575.000.000 đồng/01 lô x 02 lô = 1.150.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 03 ngày. Anh Q đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền ông C sẽ cùng với anh Q làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quá thời hạn, nếu ông C không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho anh Q thì ông C phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc là 2.300.000.000 đồng; nếu anh Q không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên với ông C.

Thực hiện cam kết, ngày 08/04/2022 anh Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Quang C đã lập "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất", với nội dung: Ông Nguyễn Quang C chịu trách nhiệm hỗ trợ anh Nguyễn Văn Q về thủ tục cho đến khi vào được hợp đồng mua 02 lô đất 19+20-L12A với chủ đầu tư, trường hợp dự án

không hoàn thành, chủ đầu tư không đủ điều kiện để ký hợp đồng, không thể bàn giao 02 lô đất, ông C sẽ hoàn trả anh Q 100% số tiền đã nhận là 1.150.000.000 đồng; trường hợp ông C tự ý giao dịch với bên thứ ba thì sẽ bị phạt gấp đôi số tiền trên.

Sau khi các bên thỏa thuận, anh Nguyễn Văn Q đã chuyển đủ cho ông Nguyễn Quang C tổng số tiền là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), trong đó có 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc, còn 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng) là tiền "kênh". Tháng 04/2024, biết 02 lô đất trên ông C không phép giao dịch, anh Q đã nhiều lần yêu cầu ông C trả lại anh toàn bộ số tiền trên nhưng ông C không trả.

[2.2] Xét khi giao kết hợp đồng đặt cọc anh Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Quang C ngày là các bên hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự.

[2.3] Quá trình tố tụng, ngày 02/01/2025, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã có văn bản gửi Công ty CPXD và TM Duy Anh là chủ đầu tư dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2 và gửi Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Homeland để làm rõ một số nội dung vụ việc. Tại văn bản phúc đáp Tòa án ngày 07/01/2025 của Công ty CPXD và TM Duy Anh, cùng 02 văn bản công ty cung cấp cho Tòa án (do công ty ban hành), gồm: Thông báo số 23/TB-DA ngày 01/04/2024; Thông báo số 36/TB-DA ngày 22/05/2024; và tại văn bản phúc đáp Tòa án ngày 25/02/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Homeland, xác định: Công ty CPXD và TM Duy Anh là chủ đầu tư duy nhất của dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thuộc thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, công ty không bán hay nhượng lại một phần hay toàn bộ dự án cho tổ chức cá nhân khác, công ty không ủy quyền hay cho phép tổ chức, cá nhân nào được giao dịch đối với các lô đất thuộc dự án. Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Homeland có ký hợp đồng tư vấn dịch vụ đối với các "sản phẩm" thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2 nhưng đã thanh lý với các khách hàng. Cả hai công ty đều không ký, không nhận tiền đặt cọc, đặt chỗ trước hay nhận tiền dưới bất kỳ hình thức nào, cũng không lập hồ sơ cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc với tổ chức, cá nhân nào để được ưu tiên mua các lô đất thuộc dự án, trong đó có các lô đất 19+20-L12A.

[2.4] Như vậy, có thể xác định hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Quang C để được ưu tiên (đặt chỗ) mua 02 lô đất 19+20-L12A giai đoạn 2 khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang do Công ty CPXD và TM Duy Anh làm chủ đầu tư là bất hợp pháp, chưa đáp ứng được đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự; đối tượng của hợp đồng các bên đã ký kết không thể thực hiện được. Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Q là có cơ sở, chấp nhận. Do đó, cần tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 05/04/2022 và "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 08/04/2022, giữa anh Nguyễn

Văn Q với ông Nguyễn Quang C đối với 02 lô đất 19+20-L12A thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

[2.5] Tại đơn khởi kiện, anh Nguyễn Văn Q yêu cầu ông Nguyễn Quang C phải hoàn trả anh số tiền đặt cọc là 1.150.000.000 đồng và phải bị phạt cọc 200.000.000 đồng. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh và ông Nguyễn Quang C vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng anh không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu ông C phải bồi thường gì. Việc anh Nguyễn Văn Q sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và việc anh rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên không đặt ra xem xét.

[2.6] Quá trình tố tụng các bên đều xác nhận giao dịch giữa ông Nguyễn Quang C với anh Nguyễn Văn Q không liên quan gì đến vợ ông C là bà Đặng Thị Minh B và vợ anh Q là chị Nguyễn Thị Anh Y, nên không có cơ sở để xem xét trách nhiệm liên đới vụ việc với bà Đặng Thị Minh B và chị Nguyễn Thị Anh Y.

[2.7] Quá trình tố tụng, ông Nguyễn Quang C và anh Nguyễn Văn Q xác nhận, sau khi các bên giao kết hợp đồng và chuyển tiền cho nhau, ông C đã giao lại cho anh Q hồ sơ liên quan đến 02 lô đất 19+20-L12A thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang như các tài liệu anh Q đã giao nộp cho Tòa án.

[3] Do hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Quang C với anh Nguyễn Văn Q vô hiệu, căn vào Điều 131 Bộ luật dân sự, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Buộc ông Nguyễn Quang C phải hoàn trả anh Nguyễn Văn Q số tiền anh đã nhận là 1.150.000.000 đồng; anh Nguyễn Văn Q phải hoàn trả ông Nguyễn Quang C các tài liệu đã nhận của ông C, gồm:

- 01 bản gốc phiếu "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 08/04/2022, gữa bên chuyển nhượng (bên A) là Nguyễn Quang C, sinh năm 1975, hộ khẩu thường trú: TT N, Lục Nam, Bắc Giang; bên nhận chuyển nhượng (bên B) là Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989, hộ khẩu thường trú: D, Lục Nam, Bắc Giang; người làm chứng (bên C) Nguyễn Thị thi, sinh năm 1985, địa chỉ: TT N, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

- 01 bản gốc "Hợp đồng đặt cọc" ngày 05/04/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Quang C sinh năm 1975, địa chỉ thường trú: TT N, Lục Nam, Bắc Giang; bên mua (bên B) là Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989, địa chỉ thường trú: D, Lục Nam, Bắc Giang; bên làm chứng (bên C) Nguyễn Thị thi, sinh năm 1985, địa chỉ thường trú: KĐT Đồng Cửa, GĐ 2, TT N, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

- 01 bản phô tô "Phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số 12/204/PTV ngày 12/12/2020, có chữ ký của bên A (bên yêu cầu tư vấn) là Nguyễn Thị Thanh Huyền, bên B (bên nhận yêu cầu tư vấn) là Vũ Thị Thúy, đại diện bên A là Nguyễn Thị Hương.

[4] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Nguyễn Quang C, người đại diện theo ủy quyền cho ông C cho rằng ông C chuyển nhượng phiếu đặt chỗ để anh Nguyễn Văn Q được ưu tiên mua đất; ông C chỉ chịu trách nhiệm tư vấn, hỗ trợ anh Q ký kết hợp đồng mua đất với chủ đầu tư. Việc anh Q không vào tiền mua 02 lô đất với chủ đầu tư là do lỗi của anh Q, không phải do lỗi của ông C, nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Q là không có cơ sở. Bởi lẽ, như đã phân tích ở trên, ông Nguyễn Quang C không phải là chủ thể được phép giao dịch đối với các lô đất; hồ sơ ông C chuyển nhượng lại cho anh Q là của các cá nhân không có quyền giao dịch đối với 02 lô đất 19+20-L12A, thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N giai đoạn 2; các tài liệu này không phải do Công ty CPXD và TM Duy Anh là chủ đầu tư phát hành, nên ngay từ khi các bên xác lập giao dịch đã không có giá trị pháp lý.

[5] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Q được chấp nhận nên ông Nguyễn Quang C phải chịu 46.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Quang C phải chịu là 46.800.000 đồng. Hoàn trả anh Nguyễn Văn Q 39.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn Văn Q đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004365 ngày 04 tháng 11 năm 2024.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 408, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Q. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Quang C ngày 05/04/2022 và "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 08/04/2022 đối với lô

đất 19+20-L12A giai đoạn 2, thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quang C phải trả lại anh Nguyễn Văn Q số tiền là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Anh Nguyễn Văn Q phải hoàn trả ông Nguyễn Quang C các tài liệu, gồm:

- 01 bản gốc phiếu "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 08/04/2022, gữa bên chuyển nhượng (bên A) là Nguyễn Quang C, sinh năm 1975, hộ khẩu thường trú: TT N, Lục Nam, Bắc Giang; bên nhận chuyển nhượng (bên B) là Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989, hộ khẩu thường trú: D, Lục Nam, Bắc Giang; người làm chứng (bên C) Nguyễn Thị thi, sinh năm 1985, địa chỉ: TT N, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

- 01 bản gốc "Hợp đồng đặt cọc" ngày 05/04/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Quang C sinh năm 1975, địa chỉ thường trú: TT N, Lục Nam, Bắc Giang; bên mua (bên B) là Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989, địa chỉ thường trú: D, Lục Nam, Bắc Giang; bên làm chứng (bên C) Nguyễn Thị thi, sinh năm 1985, địa chỉ thường trú: KĐT Đồng Cửa, GĐ 2, TT N, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

- 01 bản phô tô "Phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số 12/204/PTV ngày 12/12/2020, có chữ ký của bên A (bên yêu cầu tư vấn) là Nguyễn Thị Thanh Huyền, bên B (bên nhận yêu cầu tư vấn) là Vũ Thị Thúy, đại diện bên A là Nguyễn Thị Hương.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Quang C phải chịu 46.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Văn Q 39.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh Q đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004365 ngày 04 tháng 11 năm 2024.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- VKSND tỉnh;
- Chi chục THADS huyện.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Huân