**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: 46/2025/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: 158/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36A/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 53/2025/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 T 1, xã D, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; có mặt
Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
- Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1963; vắng mặt
Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
- Bà Trần Thị Y, sinh năm 1983; có mặt
Địa chỉ: Tổ dân phố Gai, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
- Chị Nguyễn Thị Anh Vân, sinh năm 1993; vắng mặt

Địa chỉ: Thôn T 1, 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: Giữa anh và bà Nguyễn Thị H, chị Trần Thị Y không có quan hệ họ hàng gì, chỉ là quan hệ xã hội. Tháng 04/2022, nghe chị Nguyễn Thị Thi, sinh năm 1985, trú tại khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N giới thiệu, do có nhu cầu mua đất, anh đã liên lạc với bà Nguyễn Thị H. Khi gặp bà H anh và bà H thỏa thuận bà H sẽ chuyển nhượng lại cho anh 02 lô đất 3+ 4 L9B do bà H mua của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Duy Anh. Hai bên thỏa thuận 585.000.000 đồng/01 lô, hai lô là 1.170.000.000 đồng. Ngày 05/04/2022, anh và bà Nguyễn Thị H đã lập hợp đồng đặt cọc, anh đặt cọc trước hai lô đất là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 970.000.000 đồng đến ngày 08/04/2022, anh sẽ chuyển nốt cho bà H. Đến hạn (ngày 08/04/2022), anh đã chuyển cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền của 02 lô đất là 1.170.000.000 đồng. Sau đó anh và bà H đã lập văn bản có tiêu đề "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất".

Hai ngày sau bà H chủ động liên lạc với anh nói là có 02 lô đất 2+3 L12B khu đô thị Đồng Cửa 2, vẫn do Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Duy Anh làm chủ đầu tư muốn bán. Ngày 10/04/2022, anh gặp bà H, hai bên thỏa thuận 02 lô đất có giá là 1.150.000.000 đồng (575.000.000 đồng/lô), anh và bà H đã lập hợp đồng đặt cọc, anh đặt cọc trước 200.000.000 đồng/02 lô. Số tiền còn lại 950.000.000 đồng đến ngày 16/04/2022, anh sẽ chuyển nốt cho bà H. Ngày 16/04/2022, khi hai bên gặp nhau, bà H nói với anh là lô đất số 02- L12B là của chị Trần Thị Y, sinh năm 1983, trú tại tổ dân phố Gai, thị trấn N, bà H chỉ có lô đất số 03- L12B. Vì vậy, cùng ngày hôm đó, anh và bà Nguyễn Thị H, chị Trần Thị Y đã lập văn bản với tiêu đề "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất". Sau khi anh và bà H, chị Y lập xong văn bản, anh đã chuyển hết số tiền còn lại là 950.000.000 đồng cho bà H, còn việc bà H chuyển tiền lại cho chị Trần Thị Y không thì anh không biết. Theo thỏa thuận, bà H có trách nhiệm hỗ trợ anh làm thủ tục với chủ đầu tư để anh mua được các lô đất L12B- 03 và L9B 3-4, còn chị Y hỗ trợ anh làm thủ tục mua lô đất L12B-02.

Sau khi anh giao tiền đầy đủ cho bà Nguyễn Thị H đối với 04 lô đất, bà H đã giao cho anh 01 bộ hồ sơ, gồm: 02 Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H với bà Lê Thị Luận (không có ngày tháng năm); 01 bản gốc Biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 27/01/2022 giữa ông Tống Đình Sự bà Tống Thị Chuẩn đối với lô đất số L12B-02; 01

bản gốc Biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 20/01/2022 đối với lô đất L12B-02; 01 bản gốc Biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 27/03/2022 giữa ông Tống Văn Chuẩn với bà Trần Thị Y đối với lô đất L12B-02; 01 bản gốc Hợp đồng đặt cọc, đề ngày 19/03/2021 giữa bà Lê Thị Luận với bà Nguyễn Thị H đối với lô đất 12B-03; 01 bản gốc Hợp đồng đặt cọc, đề ngày 19/03/2021 giữa bà Lê Thị Luận với bà Nguyễn Thị H đối với lô đất 12B-02; 01 bản gốc Hợp đồng chuyển quyền mua, đề ngày 30/03/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Hằng đối với lô đất L12B 01-02. Toàn bộ các giao dịch, hợp đồng này chỉ có chữ ký của các bên, không công chứng chứng thực hay xác nhận của cơ quan, tổ chức nào.

Lý do anh tin tưởng đặt cọc mua các lô đất trên và giao tiền cho bà H là do bà H nói là bà có "Phong bì kín" của chủ đầu tư đối với các lô đất và bà H sẽ hỗ trợ anh làm thủ tục với chủ đầu tư để anh mua được các lô đất trên.

Ngày 26/10/2024, bà Nguyễn Thị H thông báo cho anh là Công ty Homeland thông báo ngày 30/10/2024 là hạn cuối cùng hỗ trợ khách hàng vào tiền dự án khu đô thị Đồng Cửa 2, thị trấn N và báo anh đến làm việc với Công ty Homeland. Anh đến gặp công ty Homeland có trụ sở giao dịch tại khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N, đại diện công ty trả lời là không làm việc với anh, chỉ làm việc với người F0 (tức là chỉ làm việc với người đặt mua các lô đất đầu tiên, không làm việc với người thứ hai). Trước tình hình trên, anh đã liên lạc với bà H, bà H trả lời sẽ vẫn hỗ trợ anh để mua được các lô đất trên. Không tin tưởng bà H nữa, anh đã tìm đến gặp Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Duy Anh và được Công ty thông báo các lô đất tại khu đô thị Đồng Cửa 2, thị trấn N chưa được phép mua bán và Công ty giao cho anh bản phô tô Thông báo số: 23/TB-DA ngày 01/04/2024. Sau khi nhận được thông báo, biết bà Nguyễn Thị H, chị Trần Thị Y không được phép giao dịch đối với các lô đất trên, nên anh đã yêu cầu bà H trả lại tiền cho anh, nH bà H không trả. Vì vậy, nay anh yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại anh số tiền anh đã đặt cọc đối với 04 lô đất là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, cùng số tiền anh đã trả cho bà H đối với 04 lô đất là 1.920.000.000 đồng. Tổng số tiền anh yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả là 2.720.000.000 đồng. Toàn bộ giao dịch giữa anh với bà Nguyễn Thị H không liên quan gì đến chồng bà H là ông Đỗ Văn B; chồng chị Trần Thị Y và vợ anh là Nguyễn Thị Anh Vân cũng không có liên quan gì.

Tại biên bản lấy lời khai, lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Giữa bà và anh Nguyễn Văn Q không có quan hệ họ hàng, chỉ là quan hệ xã hội. Ngày 05/04/2022, bà và anh Q có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung bà sẽ chuyển nhượng cho anh Q 02 lô đất L9B 3-4 tại khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N, huyện

Lục Nam, tỉnh Bắc Giang với giá 485.000.000 đồng/01 lô x 02 lô = 970.000.000 đồng và 100.000.000 đồng/01 lô là tiền đặt cọc. Tổng số tiền của 02 lô đất là 1.170.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết, ngày 08/04/2022, bà và anh Q đã lập giấy "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất". Theo phiếu cam kết thì bà sẽ có trách nhiệm hỗ trợ anh Q làm thủ tục mua 02 lô đất trên với chủ đầu tư là Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Duy Anh. Trong tổng số tiền 1.170.000.000 đồng thì có 970.000.000 đồng là tiền kênh, còn 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Sau khi các bên lập giấy "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất", anh Q đã chuyển cho bà đủ 1.170.000.000 đồng.

Ngày 10/04/2022, bà và anh Nguyễn Văn Q tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc với nội dung bà sẽ chuyển nhượng cho anh Q 02 thửa đất L12B 2-3 tại khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang với giá 475.000.000 đồng/01 lô x 02 lô = 950.000.000 đồng và 100.000.000 đồng/01 lô là tiền đặt cọc. Tổng số tiền của 02 lô đất là 1.150.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết, ngày 16/04/2022, bà và anh Nguyễn Văn Q đã lập giấy "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất". Theo phiếu cam kết thì bà sẽ có trách nhiệm hỗ trợ anh Q làm thủ tục mua 02 lô đất trên với chủ đầu tư là Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Duy Anh. Trong tổng số tiền 1.150.000.000 đồng thì có 950.000.000 đồng là tiền kênh, còn 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Sau khi các bên lập giấy "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất", anh Q đã chuyển cho bà đủ 1.150.000.000 đồng.

Lý do bà có 04 lô đất trên để giao bán cho anh Nguyễn Văn Q là bà thấy mọi người đổ xô đi đăng ký mua đất dự án tại khu đô thị Đồng Cửa, nên bà có đi tìm hiểu và mua lại phiếu "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" của người khác, cụ thể tên tuổi, năm sinh, địa chỉ cụ thể bà không nhớ, sau đó bà tư vấn và chuyển nhượng lại cho anh Q. Còn thực thế là bà chưa được nhận đất và cũng không biết các đối tượng mà tôi mua lại phiếu cam kết được mua 04 lô đất có được phép giao dịch không.

Tháng 4/2024, Công ty CP đầu tư và dịch vụ Homeland thông báo những người đã 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, bà đã thông báo lại cho anh Nguyễn Văn Q được biết để anh Q cùng với bà đến công ty làm thủ tục vào hợp đồng mua 04 lô đất với chủ đầu tư, anh Q nói là anh Q sẽ kiện bà, còn lý do vì sao thì anh Q không nói.

Khi bà và anh Q ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 và giấy "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 08/4/2022; hợp đồng đặt

cọc ngày 10/04/2022 và giấy "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 16/04/2022, các bên hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện, không bị ai ép buộc. Việc anh Q không tiếp tục mua 04 lô đất trên là do lỗi của anh Q, không phải lỗi của bà. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Q. Toàn bộ giao dịch giữa bà và anh Nguyễn Văn Q không liên quan gì đến chồng bà là ông Đỗ Văn B.

Tại biên bản lấy lời khai, lời khi tiếp theo và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Y trình bày: Giữa chị với bà Nguyễn Thị H chỉ là quan hệ xã hội, không có quan hệ họ hàng hay đồng nghiệp gì. Chị và anh Nguyễn Văn Q cũng không có quan hệ gì, chỉ là quan hệ xã hội. Chị và bà Nguyễn Thị H quen nhau từ năm 2021, nên bà H nhờ chị tìm cho bà phiếu "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" giai đoạn hai, khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N do Công ty Duy Anh làm chủ đầu tư. Tìm được phiếu "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" đối với lô đất L12B-02, ngày 10/04/2022, chị đã chuyển nhượng lại cho bà H với giá là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Khi giao nhận tiền các bên không lập văn bản giấy tờ gì. Sau khi nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng, các bên thỏa thuận ngày 15/04/2022, các bên sẽ giao hồ sơ nH đến ngày 16/04/2022, bà H mới lấy hồ sơ, gồm: 01 phiếu yêu cầu tư vấn đất ở, 01 Phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất, một số giấy tờ của những người mua trước chị, chị không nhớ tên tuổi, địa chỉ cụ thể. Toàn bộ hồ sơ này do Công ty Homeland phát hành, vì công ty Homeland được Công ty Duy Anh ủy quyền cho giao dịch. Sau khi các bên nhận đủ tiền và giao giấy tờ xong, tại quán cà phê Địa Cầu, khu đô thị Đồng Cửa (hiện nay quán này đã đóng cửa) ngày 16/04/2022, bà Nguyễn Thị H nhờ chị viết phiếu "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và đăng ký mua đất" trực tiếp với anh Nguyễn Văn Q đối với lô đất L12B-02 giai đoạn 2, khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N. Chữ trong phiếu cam kết trên là do chị viết, chữ ký đúng là chữ ký của chị, nội dung trong phiếu đúng là nội dung các bên thỏa thuận. Sau khi anh Q, bà H đọc và ký vào phiếu "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và đăng ký mua đất", anh Q đã chuyển tiền trực tiếp cho bà H, còn chuyển bao nhiêu thì chị không biết. Lý do anh Q chuyển tiền cho bà H mà không chuyển tiền cho chị là vì giao dịch giữa chị và bà H đã xong, chị chỉ đứng ra viết phiếu thay cho bà H để bà H và anh Q dễ giao dịch sau này. Vì vậy, nay anh Q yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại anh số tiền 1.920.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền đặt cọc; 400.000.000 đồng tiền phạt cọc hoặc anh Nguyễn Văn Q yêu cầu tuyên bố các giao dịch và hợp đồng đặt cọc giữa anh Q và bà Nguyễn Thị H đối với 04 lô đất là L12B-02, L12B-03, L9B-03-04, thuộc khu đô thị Đồng Cửa, giai đoạn 2, thị trấn N vô hiệu

và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chị không có ý kiền gì, vì chị không liên quan, không được nhận tiền từ anh Q, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài các giấy tờ chị chuyển cho bà Nguyễn Thị H, chị cũng chưa được nhận hay biết cụ thể lô đất L12B-02, thuộc gia đoạn 2, khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N vị trí ở chỗ nào. Chị đang làm giáo viên dậy cấp 2 trường trung học cơ sở xã Khám Lạng, huyện Lục Nam. Thời điểm chị viết phiếu "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và đăng ký mua đất", chị không làm việc cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào liên quan đến bất động sản.

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 bà Nguyễn Thị H vô hiệu. Buộc bà H phải trả cho anh Q số tiền là 2.320.000.000 đồng; anh Q phải trả lại bà H toàn bộ các tài liệu đã nhận của bà H.

- 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 78.400.000 đồng án phí dân sự có giá 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, một số 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, qua người quen giới thiệu, anh Nguyễn Văn Q đã tìm gặp bà Nguyễn Thị H để được tư vấn. Sau khi gặp gỡ trao đổi, ngày 05/04/2022, bà H và anh Q đã lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung bà H đồng ý bán cho anh Q 02 lô đất 3-4-L9B (L9B lô 3-4) với giá 1.170.000.000 đồng. Anh Q đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 04 ngày.

Ngày 10/04/2024 bà H và anh Q tiếp tục lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung bà H đồng ý bán cho anh Q 02 lô đất 2-3-L12B (L12B-2-3) với giá 1.150.000.000 đồng. Anh Q đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày.

Cả 02 hợp đồng đặt cọc đều có nội dung thỏa thuận sau khi nhận đủ tiền bà H sẽ cùng với anh Q làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng 04 lô đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quá thời hạn, nếu bà H không chuyển nhượng cho anh Q thì bà H phải bồi thường gấp 02 lần số tiền anh Q đã đặt cọc; nếu anh Q không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc với bà H.

Thực hiện cam kết, ngày 08/04/2022 và ngày 16/04/2022, anh Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H đã lập "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất", với nội dung bà H sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ cho anh Q về "Phiếu tư vấn mua đất ở" và "Phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền" đối với 04 lô đất cho anh Q; bà H chịu trách nhiệm hỗ trợ anh Q về thủ tục cho đến khi vào hợp đồng mua 04 lô đất 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 đất, bà H sẽ hoàn trả anh Q 100% số tiền đã nhận; trường hợp bà H tự ý giao dịch với bên thứ ba thì sẽ bị phạt tiền gấp đôi.

Sau khi các bên thỏa thuận xong, anh Nguyễn Văn Q đã chuyển đủ cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền của 04 lô đất là 2.320.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng triệu đồng), trong đó có 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc, còn 1.920.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng) là tiền "kênh" (chênh).

Tháng 04/2024, biết các lô đất trên bà H không được phép giao dịch, anh Q đã nhiều lần yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại anh toàn bộ số tiền anh đã chuyển cho bà H nH bà H không trả.

[2.2] Xét khi anh Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H xác lập các hợp đồng đặt cọc và "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất", các bên hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự.

[2.3] Quá trình tố tụng, được biết dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang do Công ty CPXD và TM Duy Anh làm chủ đầu tư, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã có văn bản gửi Công ty CPXD và TM Duy Anh

và 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 có thể xác định: Công ty CPXD và TM Duy Anh là chủ đầu tư duy nhất, công ty không bán hay nhượng lại một phần hay toàn bộ dự án cho tổ chức cá nhân nào, 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 nH đã thanh lý với các khách hàng. Các công ty 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 giai đoạn 2 khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N, trong đó có các lô đất 3-4-L9B, 2-3- L12B.

[2.4] Như vậy, có thể xác định các Hợp đồng đặt cọc và "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" giữa anh Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H để được ưu tiên (đặt chỗ) mua các lô đất 3-4-L9B, 2-3- L12B giai đoạn 2 khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang 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 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 Q là có cơ sở, được chấp nhận. Do đó, cần tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 05/04/2022, ngày 10/04/2022 và "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 08/04/2022, 16/04/2022 giữa anh Nguyễn Văn Q với bà Nguyễn Thị H đối với các lô đất 3-4-L9B; 2-3- L12B 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 bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả anh số tiền đặt cọc là 2.320.000.000 đồng và số tiền bị phạt cọc là 400.000.000 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 các đồng đặt cọc giữa anh với bà Nguyễn Thị H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nH anh không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu bà H 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] Anh Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị Anh Vân đều xác nhận các giao dịch giữa anh Q, bà H, không liên quan gì đến vợ anh Q là chị Nguyễn Thị Anh Vân và chồng bà H là ông Đỗ Văn B. Đây là giao dịch riêng của anh Q, bà H nên chị Nguyễn Thị Anh Vân và ông Đỗ Văn B không phải liên đới chịu trách nhiệm gì.

[2.7] Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị H xác nhận, toàn bộ hồ sơ bà giao cho anh Nguyễn Văn Q đúng là những tài liệu anh Q đã giao nộp cho Tòa án.

[3] Do các Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Văn Q vô hiệu, nên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Buộc bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả anh Nguyễn Văn Q số tiền bà H đã nhận là 2.320.000.000 đồng; anh Nguyễn Văn Q phải hoàn trả bà Nguyễn Thị H toàn hồ hồ sơ đã nhận của bà H, gồm:

+ 01 bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 19/03/2021, giữa bên bán (bên A) là Lê Thị Luận, sinh năm 1974, địa chỉ thường trú: xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: thị trấn N, Lục Nam, Bắc Giang và bên làm chứng (bên C) là Phạm Hoài Bắc, sinh năm 1993, địa chỉ thường trú: Đức Thắng, Tiên Lữ, H Yên; có chữ ký của các bên và có dấu vân tay của bên A và bên B (đối với thửa đất L12B-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2);

+ 01 bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 19/03/2021, giữa bên bán (bên A) là Lê Thị Luận, sinh năm 1974, địa chỉ thường trú: xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: thị trấn N, Lục Nam, Bắc Giang và bên làm chứng (bên C) là Phạm Hoài Bắc, sinh năm 1993, địa chỉ thường trú: Đức Thắng, Tiên Lữ, H Yên; có chữ ký của các bên và có dấu vân tay của bên A và bên B (đối với thửa đất L12B-03, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N);

+ 01 bản gốc "Hợp đồng" về việc chuyển nhượng quyền mua ngày 30/03/2021 giữa bên chuyển quyền (bên A) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: phố X, thị trấn N, Lục Nam với bên nhận chuyển quyền (bên B) là Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1992, địa chỉ thường trú: thôn Dốc Lĩnh, xã Nghĩa Phương, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; ngươi làm chứng là Nguyễn Đình Sự, sinh năm 1990 địa chỉ thường trú: Hà Tú, Chu Điện, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với thửa đất L12B-01-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N).

+ 01 bản gốc "Biên bản xác nhận giao dịch" về việc chuyển quyền mua bất động sản ngày 20/01/2022, giữa bên chuyển quyền bán (bên A) là Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1992, địa chỉ thường trú: Dốc Lĩnh, Nghĩa Phương, Lục Nam, BG với bên nhận chuyển quyền mua (bên B) là Nguyễn Đình Sự, sinh năm 1990, địa chỉ thường trú; Hà

Tú, Chu Điện, Lục Nam, Bắc Giang; bên làm chứng (bên C) là Nguyễn Văn Hanh, sinh năm 1985 địa chỉ Nghĩa Phương, Lục Nam, BG; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N).

+ 01 bản gốc "Biên bản xác nhận giao dịch" ngày 27/01/2022, giữa bên A (bên bán) là Nguyễn Đình Sự, chỗ ở hiện tại: Hà Tú, Chu Điện, Lục Nam, Bắc Giang với bên B (bên mua) là Tống Văn Chuẩn, sinh năm 1966, địa chỉ N, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N).

+ 01 bản gốc "Biên bản xác nhận giao dịch" ngày 27/03/2022, giữa bên bán A là Tống Văn Chuẩn địa chỉ: TT N, Lục Nam, Bắc Giang với bên mua B là Trần Thị Y, sinh năm 1983 địa chỉ TDP Gai, N, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N).

+ 01 bản gốc "Hợp đồng đặt cọc" không có ngày tháng giữa bên đặt cọc (bên A) là Lê Thị Luận, sinh năm 1974, hộ khẩu thường trú: Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; bên nhận đặt cọc (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, hộ khẩu thường trú: phố X, thị trấn N, Lục Nam, Bắc Giang, có nộ dung: Bên A giao đủ cho bên B, bên B nhận đủ số tiền từ bên A là 346.000.000 đồng; có chữ ký của các nên và người làm chứng là Lương Ngọc Thu.

+ 01 bản gốc "Hợp đồng đặt cọc" không có ngày tháng giữa bên đặt cọc (bên A) là Lê Thị Luận, sinh năm 1974, hộ khẩu thường trú: Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; bên nhận đặt cọc (bên B) là Trần Thị Thảo, sinh năm 1986, hộ khẩu thường trú: Thọ Xương, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, có nộ dung: Bên A giao đủ cho bên B, bên B nhận đủ số tiền từ bên A là 498.000.000 đồng; có chữ ký của các nên và người làm chứng là Lương Ngọc Thu.

[4] Quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị H cho rằng bà chuyển nhượng phiếu đặt chỗ để được ưu tiên mua đất của chủ đầu tư dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2 cho anh Nguyễn Văn Q nên bà 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 bà, nên bà 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, bà Nguyễn Thị H không phải là chủ thể được phép giao dịch đối với các lô đất; hồ sơ bà H bán lại cho anh Nguyễn Văn Q là của các cá nhân không có quyền giao dịch đối các lô đất 3-4-L9B; 2-3- L12B 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] Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Y xác nhận bà H đã mua lại hồ sơ lô đất L12B-02 (2-L12B) của chị Y. Bà H đã chuyển cho chị Y 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, bà H, chị Y không có yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét. Nếu bà H, chị Y có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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 bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch và 78.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị H phải chịu là 78.700.000 đồng. Hoàn trả anh Nguyễn Văn Q 43.000.000 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: 0004366 ngày 04 tháng 11 năm 2024 (18.000.000 đồng) và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004371 ngày 05 tháng 11 năm 2024 (25.000.000 đồng).

[7] 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 bà Nguyễn Thị H ngày 05/04/2022, ngày 10/04/2022 và "Cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc và phiếu đăng ký mua đất" ngày 08/04/2022, ngày 16/04/2022 đối với các lô đất 3-4L9B, 2-3L12B thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại anh Nguyễn Văn Q số tiền là 2.320.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm hai 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 trả lại bà Nguyễn Thị H các tài liệu, gồm:

+ 01 bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 19/03/2021, giữa bên bán (bên A) là Lê Thị Luận, sinh năm 1974, địa chỉ thường trú: xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: thị trấn N, Lục Nam, Bắc Giang và bên làm chứng (bên C) là Phạm Hoài Bắc, sinh năm 1993, địa chỉ thường trú: Đức Thắng, Tiên Lữ, H Yên; có chữ ký của các bên và có dấu vân tay của bên A và bên B (đối với thửa đất L12B-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2);

+ 01 bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 19/03/2021, giữa bên bán (bên A) là Lê Thị Luận, sinh năm 1974, địa chỉ thường trú: xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: thị trấn N, Lục Nam, Bắc Giang và bên làm chứng (bên C) là Phạm Hoài Bắc, sinh năm 1993, địa chỉ thường trú: Đức Thắng, Tiên Lữ, H Yên; có chữ ký của các bên và có dấu vân tay của bên A và bên B (đối với thửa đất L12B-03, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N);

+ 01 bản gốc "Hợp đồng" về việc chuyển nhượng quyền mua ngày 30/03/2021 giữa bên chuyển quyền (bên A) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: phố X, thị trấn N, Lục Nam với bên nhận chuyển quyền (bên B) là Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1992, địa chỉ thường trú: thôn Dốc Lĩnh, xã Nghĩa Phương, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; ngươi làm chứng là Nguyễn Đình Sự, sinh năm 1990 địa chỉ thường trú: Hà Tú, Chu Điện, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với thửa đất L12B-01-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N).

+ 01 bản gốc "Biên bản xác nhận giao dịch" về việc chuyển quyền mua bất động sản ngày 20/01/2022, giữa bên chuyển quyền bán (bên A) là Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1992, địa chỉ thường trú: Dốc Lĩnh, Nghĩa Phương, Lục Nam, BG với bên nhận chuyển quyền mua (bên B) là Nguyễn Đình Sự, sinh năm 1990, địa chỉ thường trú; Hà Tú, Chu Điện, Lục Nam, Bắc Giang; bên làm chứng (bên C) là Nguyễn Văn Hanh, sinh năm 1985 địa chỉ Nghĩa Phương, Lục Nam, BG; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N).

+ 01 bản gốc "Biên bản xác nhận giao dịch" ngày 27/01/2022, giữa bên A (bên bán) là Nguyễn Đình Sự, chỗ ở hiện tại: Hà Tú, Chu Điện, Lục Nam, Bắc Giang với bên B (bên mua) là Tống Văn Chuẩn, sinh năm 1966, địa chỉ N, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N).

+ 01 bản gốc "Biên bản xác nhận giao dịch" ngày 27/03/2022, giữa bên bán A là Tống Văn Chuẩn địa chỉ: TT N, Lục Nam, Bắc Giang với bên mua B là Trần Thị Y,

sinh năm 1983 địa chỉ TDP Gai, N, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn N).

+ 01 bản gốc "Hợp đồng đặt cọc" không có ngày tháng giữa bên đặt cọc (bên A) là Lê Thị Luận, sinh năm 1974, hộ khẩu thường trú: Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; bên nhận đặt cọc (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, hộ khẩu thường trú: phố X, thị trấn N, Lục Nam, Bắc Giang, có nộ dung: Bên A giao đủ cho bên B, bên B nhận đủ số tiền từ bên A là 346.000.000 đồng; có chữ ký của các nên và người làm chứng là Lương Ngọc Thu.

+ 01 bản gốc "Hợp đồng đặt cọc" không có ngày tháng giữa bên đặt cọc (bên A) là Lê Thị Luận, sinh năm 1974, hộ khẩu thường trú: Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; bên nhận đặt cọc (bên B) là Trần Thị Thảo, sinh năm 1986, hộ khẩu thường trú: Thọ Xương, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, có nộ dung: Bên A giao đủ cho bên B, bên B nhận đủ số tiền từ bên A là 498.000.000 đồng; có chữ ký của các nên và người làm chứng là Lương Ngọc Thu.

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: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 78.700.000 đồng (Bẩy mươi tám triệu bẩy trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Văn Q 43.000.000 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: 0004366 ngày 04 tháng 11 năm 2024 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004371 ngày 05 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**