

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

Bản án số: 48/2025/DS-ST

Ngày: 17-06-2025

V/v Tranh chấp về giao dịch dân sự

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 Đỗ Thị Hoài Mơ
2. Bà Nguyễn Thị Yên

- **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: Ông Nguyễn Thanh Bình- Kiểm sát viên.

Ngày 17 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: 174/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 05 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1993
Địa chỉ: Thôn M 1, xã T, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; có mặt
2. *Bị đơn*: Anh Trịnh Văn D, sinh năm 1981
Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; có mặt
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chị Dương Thị Định, sinh năm 1987
Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D trình bày: Do có nhu cầu mua đất, thông qua chú ruột anh là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 20, ngõ 562, phố N, quận B, thành phố Hà Nội giới thiệu, anh đã gặp anh Trịnh Văn D. Sau khi gặp trao đổi trực tiếp với anh Trịnh Văn D, anh đã đồng ý mua của anh Trịnh Văn D 02 lô đất số 12+13-L7-D, thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn P, Lục Nam, Bắc Giang, với giá là 1.380.000.000 đồng.

Ngày 27/04/2022, anh có chuyển khoản qua ngân hàng đặt cọc cho anh Trịnh Văn D số tiền 200.000.000 đồng; ngày 03/05/2022, anh Chuyển khoản tiếp cho anh Trịnh Văn D 800.000.000 đồng; còn 380.000.000 đồng anh nhờ ông Nguyễn Văn H chuyển tiền mặt cho anh Trịnh Văn D. Trong tổng số tiền anh chuyển cho anh Trịnh Văn D thì có 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc, 1.180.000.000 đồng là tiền chênh. Do tin tưởng và được ông H, anh Trịnh Văn D tư vấn là dự án sắp hoàn thành và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu anh muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh phải nộp thêm cho Ngân sách Nhà nước 500.000.000 đồng/01 lô đất. Cuối năm 2023, nhận thấy tiến độ dự án vẫn chưa hoàn thành và có khả năng phát sinh nhiều vấn đề pháp lý anh yêu cầu anh D viết giấy tờ mua bán thì anh Trịnh Văn D viết cho anh 01 “Biên bản xác nhận giao dịch” đề ngày 03/05/2022, trong đó anh D xác nhận đã nhận đủ của anh 1.380.000.000 đồng. Ngày 01/04/2024 Công ty CPXD và Thương mại Duy Anh ban hành văn bản số 23/TB-DA, anh mới biết là chủ đầu tư không ủy quyền cho anh Trịnh Văn D hay bất kỳ tổ chức, cá nhân nào được phép thực hiện giao dịch với 02 lô đất trên. Mặc dù anh Trịnh Văn D biết rõ điều này, nhưng anh vẫn giao dịch với anh. Sau đó anh đã liên hệ trao đổi với anh Trịnh Văn D về nội dung vụ việc và yêu cầu anh Trịnh Văn D trả lại anh toàn bộ số tiền trên nhưng anh Trịnh Văn D vẫn không trả. Vì vậy, anh yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch giữa anh với anh Trịnh Văn D ngày 03/05/2022 đối với 02 lô đất số 12+13-L7-D, thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa giai đoạn 2, thị trấn P, Lục Nam, Bắc Giang vô hiệu, buộc anh Trịnh Văn D phải trả lại anh toàn bộ số tiền anh Trịnh Văn D đã nhận của anh là 1.380.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai, lời khai tiếp theo, bị đơn anh Trịnh Văn D trình bày: Giữa anh và anh Nguyễn Văn D không có quan hệ họ hàng, chỉ là quan hệ xã hội. Khoảng tháng 04/2022, anh Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang nhượng lại cho anh 02 “Phiếu đặt chỗ” để được ưu tiên mua 02 lô đất 12+13-L7-D thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn P giai đoạn 2. Do anh Nguyễn Văn D được người giới thiệu đã tìm đến gặp anh, đề nghị anh chuyển nhượng lại 02 “Phiếu đặt chỗ” của 02 lô đất trên. Sau khi anh D tìm hiểu và đồng ý mua lại 02 phiếu trên với giá là 1.380.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng là tiền đặt chỗ trước, còn lại 1.180.000.000 đồng là tiền kênh. Ngày 03/05/2022, sau khi nhận đủ số tiền 1.380.000.000 đồng anh đã giao lại cho anh Nguyễn Văn D toàn bộ các giấy tờ liên quan đến phiếu đặt chỗ để được ưu tiên mua 02 lô đất. Sau khi anh nhận đủ tiền, anh và anh Nguyễn Văn D có lập “Biên bản xác nhận giao dịch” đề ngày 03/05/2022, với nội dung thỏa thuận khi nào anh Nguyễn Văn D cần sự hỗ trợ, giúp đỡ của anh để giao kết hợp đồng với chủ đầu tư dự án thì anh sẽ giúp. Từ thời điểm anh giao dịch với anh Nguyễn Văn D cho đến nay, anh là lao động tự do, không làm việc cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Anh không biết tại sao anh Nguyễn Văn D lại không tiếp tục thực hiện hợp đồng theo như các bên đã thỏa thuận. Việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là quyền của anh Nguyễn Văn D, anh không có lỗi

trong việc này. Anh bán cho anh Nguyễn Văn D phiếu mua đất, chứ không bán đất. Vì vậy, anh Nguyễn Văn D yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch giữa anh với anh Nguyễn Văn D ngày 03/05/2022 đối với 02 lô đất 12+13-L7-D thuộc dự án khu đô thị Đồng Cừa, thị trấn P giai đoạn 2 vô hiệu, buộc anh phải hoàn trả anh D số tiền anh đã nhận là 1.380.000.000 đồng, anh không đồng ý. Giao dịch giữa anh và anh Nguyễn Văn D không liên quan đến người thứ ba, đây là tranh chấp cá nhân giữa anh với anh Nguyễn Văn D không liên quan đến vợ anh là chị Dương Thị Định.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Định trình bày: Giao dịch giữa chồng chị là anh Trịnh Văn D với anh Nguyễn Văn D chị không biết, chưa bao giờ chị nghe chồng chị nói về việc này. Đây là giao dịch độc lập của chồng chị, chị không liên quan, 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, bị đơn chấp hành 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 D. Tuyên bố giao dịch dân sự ngày 03/05/2022 giữa anh Trịnh Văn D với anh Nguyễn Văn D vô hiệu. Buộc anh Trịnh Văn D phải hoàn trả anh Nguyễn Văn D 1.380.000.000 đồng; anh Nguyễn Văn D phải hoàn trả lại anh Trịnh Văn D toàn bộ hồ sơ đã nhận.

- 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 53.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm 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 tổng 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 về giao dịch 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

tổ tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn có ghi anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 20, ngõ 562, phố N, quận B, thành phố Hà Nội tại mục người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình tố tụng xác định anh H là người giới thiệu anh Nguyễn Văn D và anh Trịnh Văn D gặp nhau để giao dịch. Anh H là người chuyển một khoản tiền giúp cho các bên. Anh Trịnh Văn D xác nhận đã nhận đủ số tiền anh Nguyễn Văn D nhờ anh H chuyển cho anh, nên Tòa án không đưa anh Nguyễn Văn H vào tham gia tố tụng trong vụ án.

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

[2.1] Do có nhu cầu mua đất, thông qua người quen là anh Nguyễn Văn H giới thiệu, anh Nguyễn Văn D đã tìm gặp anh Trịnh Văn D để được tư vấn. Sau khi gặp gỡ trao đổi, do tin tưởng, anh Nguyễn Văn D đã đồng ý mua 02 lô đất 12+13-L7-D thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang do Công ty CPXD và Thương mại Duy anh làm chủ đầu tư, với giá là 1.380.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng), trong đó có 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc, còn 1.180.000.000 đồng là tiền “kênh” (chênh). Sau khi nhận đủ tiền, ngày 03/05/2022, anh Trịnh Văn D và anh Nguyễn Văn D đã lập “Biên bản xác nhận giao dịch”, với nội dung: Anh Trịnh Văn D đã nhận đủ số tiền 1.380.000.000 đồng và đã chuyển phiếu đăng ký “đặt chỗ” cho anh Nguyễn Văn D đối với 02 lô đất 12+13-L7-D thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn P; anh Trịnh Văn D có trách nhiệm thông báo cho anh Nguyễn Văn D khi chủ đầu tư thực hiện công bố giá và mở bán các lô đất trong dự án, sẽ hỗ trợ anh Nguyễn Văn D ký hợp đồng với chủ đầu tư; anh Nguyễn Văn D được hưởng mọi quyền lợi, nghĩa vụ của phiếu đặt chỗ và sẽ được nhận lại tiền đặt chỗ và tiền kênh trong trường hợp bất khả kháng, khi không ký được hợp đồng với chủ đầu tư, anh Trịnh Văn D không bàn giao được đất cho anh Nguyễn Văn D thì sẽ phải trả lại số tiền anh Nguyễn Văn D đã đặt cọc và số tiền kênh.

[2.2] Xét giao dịch giữa anh Nguyễn Văn D và anh Trịnh Văn D ngày 03/05/2022 là có thật. Khi giao dịch 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 CPXD và TM Duy Anh 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, 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 và 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 cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc với tổ chức, cá nhân nào để được ưu tiên mua đối với các lô đất thuộc giai đoạn 2 khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn P, trong đó có 02 lô đất 12+13-L7-D.

[2.4] Như vậy, có thể xác định giao dịch ngày 03/05/2022 giữa anh Trịnh Văn D và anh Nguyễn Văn D đối với việc chuyển nhượng hồ sơ để được ưu tiên (đặt chỗ) mua 02 lô đất 12+13-L7-D giai đoạn 2 khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang là bất hợp pháp, chưa đáp ứng được đầy đủ điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự; đối tượng của giao dịch 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 D là có cơ sở, được chấp nhận. Do đó, cần tuyên bố giao dịch dân sự giữa anh Trịnh Văn D với anh Nguyễn Văn D ngày 03/05/2022 đối với 02 lô đất 12+13-L7-D thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa (giai đoạn 2), thị trấn P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

[2.5] Tại đơn khởi kiện, anh Nguyễn Văn D yêu cầu anh Trịnh Văn D phải hoàn trả anh số tiền đặt cọc là 1.380.000.000 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 D yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa anh và anh Trịnh Văn D vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu anh Trịnh Văn D phải bồi thường gì. Việc anh Nguyễn Văn D 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 anh Trịnh Văn D với anh Nguyễn Văn D không liên quan gì đến vợ anh Trịnh Văn D là chị Dương Thị Định, nên không có cơ sở để xem xét trách nhiệm liên đới vụ việc với chị Định.

[2.7] Quá trình tố tụng, anh Trịnh Văn D và anh Nguyễn Văn D xác nhận, sau khi các bên giao dịch và chuyển tiền cho nhau, anh Trịnh Văn D đã giao lại cho anh Nguyễn Văn D hồ sơ liên quan đến 02 lô đất 12+13-L7D thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa (giai đoạn 2), thị trấn P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang như các tài liệu anh Nguyễn Văn D đã giao nộp cho Tòa án.

[3] Giao dịch giữa anh Trịnh Văn D với anh Nguyễn Văn D vô hiệu, nên căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Buộc anh Trịnh Văn D phải hoàn trả anh Nguyễn Văn D số tiền anh đã

nhận là 1.380.000.000 đồng; anh Nguyễn Văn D phải hoàn trả anh Trịnh Văn D toàn hồ sơ đã nhận của anh Trịnh Văn D, gồm:

+ 01 bản gốc “Giấy cam kết chuyển nhượng” ngày 08/01/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Thủy, địa chỉ: Thôn Riều, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị Ngọc, địa chỉ: thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; có chữ ký của các bên và có dấu vân tay của bên mua.

+ 01 bản gốc “Giấy cam kết chuyển nhượng” ngày 12/01/2022, giữa bên bán (bên A) là Giáp Thị Hồng Thủy, địa chỉ: xã Quế Nham, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang với bên mua (bên B) là Đặng Văn Quý, địa chỉ: Trần Nguyên Hãn, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; có chữ ký của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 18/01/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Ngọc, địa chỉ: Phố Vôi, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ: Thanh Xuân, thị trấn P, Lục Nam; có chữ ký của các bên, điểm chỉ của bên A.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 18/01/2022, giữa bên A (bên bán) là Trịnh Văn D, địa chỉ: P, Lục Nam, Bắc Giang với bên B (bên mua) là Nguyễn Thị Hà, địa chỉ: xã P, Lục Nam, Bắc Giang, hộ khẩu thường trú: P304 số 6 Lý Đạo Thành, phường Trảng Tiền, thành phố Hà Nội; có chữ ký của các bên và chữ ký người làm chứng là Nguyễn Văn Thắng.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 21/01/2022, giữa bên A (bên bán) là Nguyễn Thị Hà, địa chỉ: xã P, Lục Nam, Bắc Giang, hộ khẩu thường trú: P304 số 6 Lý Đạo Thành, phường Trảng Tiền, thành phố Hà Nội với bên B (bên mua) là Hoàng Thị Thu, địa chỉ: Thanh Lâm, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên và chữ ký người làm chứng là Trần Thị Thúy.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 22/01/2022, giữa bên bán (bên A) là Đặng Văn Quý, sinh năm 1982, địa chỉ: Trần Nguyên Hãn, TP Bắc Giang, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1989, địa chỉ: Bảo Sơn, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 27/02/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1989, địa chỉ: Bảo Lộc 2, Bảo Sơn, Lục Nam, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Đỗ Thị Minh Nguyệt, sinh năm 1989, địa chỉ: Cương Sơn, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 27/02/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1989, địa chỉ: Bảo Lộc 2, Bảo Sơn, Lục Nam, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Đỗ Thị Minh Nguyệt, sinh năm 1989, địa chỉ: Cương Sơn, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 19/04/2022, giữa bên bán A (bên bán) là Hoàng Thị Thu, sinh năm 1983, địa chỉ: Thanh Bình, P, Lục Nam, Bắc

Giang với bên B (bên mua) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ: Thanh Xuân, TT P, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 19/04/2022, giữa bên bán A (bên bán) là Đỗ Thị Minh Nguyệt, sinh năm 1989, địa chỉ: Thôn Độ Trại, Cương Sơn, Lục Nam, Bắc Giang với bên B (bên mua) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ: Thanh Xuân, TT P, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

+ 01 bản phô tô “Biên bản xác nhận giao dịch” về việc chuyển quyền mua bất động sản ngày 29/04/2022, giữa bên chuyển quyền mua (bên A) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Đồng Cửa, TT P, Lục Nam, Bắc Giang với bên nhận chuyển quyền mua (bên B) là Trịnh Văn D, sinh năm 1981, địa chỉ thường trú: P, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký (phô tô) và điểm chỉ dấu đỏ của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” về việc chuyển quyền mua bất động sản ngày 29/04/2022, giữa bên chuyển quyền mua (bên A) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Đồng Cửa, TT P, Lục Nam, Bắc Giang với bên nhận chuyển quyền mua (bên B) là Trịnh Văn D, sinh năm 1981, địa chỉ thường trú: P, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 03/05/2022, giữa bên bán A là Trịnh Văn D, địa chỉ: P, Lục Nam, Bắc Giang với bên mua B là Nguyễn Văn H, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 20 N, B, Hà Nội; có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

+ 01 bản phô tô “Hợp đồng” V/v Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2022, giữa bên chuyển quyền (bên A) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Thanh Xuân, P, Lục Nam, Bắc Giang với bên nhận chuyển quyền (bên B) là Trịnh Văn D, địa chỉ thường trú: P, Lục Nam, Bắc Giang.

+ 02 bản phô tô “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 15/03/2021, giữa đại diện bên bán (bên A) là Trương Thị Mỹ Linh, địa chỉ: Số 92 đường Thánh Thiên, phường Lê Lợi, TP Bắc Giang với đại diện bên mua (bên B) là Nguyễn Thị Thụy, địa chỉ: Thôn Riều, Đình Trì, TP Bắc Giang; người làm chứng Trần Khánh Sơn, địa chỉ: Khu phố Trang Liệt, Trang Hạ, Từ Sơn, Bắc Ninh.

+ 01 bản phô tô “Hợp đồng đặt cọc” ngày 15/03/2021, giữa bên bán (bên A) là Vũ Văn Thủy, sinh năm 1977, địa chỉ thường trú: Cầu Ngoài, Mỹ Thái, Lạng Giang, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị Thụy, sinh năm 1980, địa chỉ thường trú: Thôn Riều, Đình Trì, TP Bắc Giang; bên làm chứng (bên C) là Trần Khánh Sơn, địa chỉ thường trú: Khu phố Trang Liệt, Trang Hạ, Từ Sơn, Bắc Ninh.

+ 02 bản phô tô “Phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền” của người đăng ký là Trương Thị Mỹ Linh, HKTT: Phường Lê Lợi, TP Bắc Giang.

+ 01 bản phô tô “Giấy đặt cọc” ngày 25/12/2021, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Thụy, địa chỉ: Thôn Riều, Đình Trì, TP Bắc Giang với bên mua (bên B) là Giáp Thị Hồng Thủy, địa chỉ: Quế Nham, Tân Yên, Bắc Giang, Đ/CTT: Bách Việt, Bắc Giang.

[3] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, anh Trịnh Văn D cho rằng anh chuyển nhượng phiếu đặt chỗ để được ưu tiên mua đất cho anh Nguyễn Văn D, chứ anh không bán đất. Sau khi các bên giao dịch anh đã làm hết trách nhiệm của mình, việc anh Nguyễn Văn D tự tìm đến chủ đầu tư mà không thông qua anh để anh giúp đỡ, hỗ trợ vào tiền 02 lô đất với chủ đầu tư là do lỗi của anh D, không phải do lỗi của anh, nên anh đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D là không có cơ sở. Bởi lẽ, như đã phân tích ở trên, anh Trịnh Văn D không phải là chủ thể được phép giao dịch đối với các lô đất anh giao dịch với anh Nguyễn Văn D; toàn bộ hồ sơ anh chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn D là của các cá nhân không có quyền giao dịch đối với 02 lô đất 12+13-L7-D thuộc dự án khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn P 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.

[4] 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 D được chấp nhận nên anh Trịnh Văn D phải chịu 53.400.000 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 anh Trịnh Văn D phải chịu là 53.700.000 đồng. Hoàn trả anh Nguyễn Văn D 29.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn Văn D đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

[5] 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 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 39, 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 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D. Tuyên bố giao dịch dân sự ngày 03/05/2022 giữa anh Nguyễn Văn D với anh Trịnh Văn D đối với lô đất 12+13-L7-D giai đoạn 2 khu đô thị Đồng Cửa, thị trấn P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang vô hiệu. Buộc anh Trịnh Văn D phải trả lại anh Nguyễn Văn D số tiền là 1.380.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám 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 D phải hoàn trả lại anh Trịnh Văn D các tài liệu sau:

+ 01 bản gốc “Giấy cam kết chuyển nhượng” ngày 08/01/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Thụy, địa chỉ: Thôn Riều, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị Ngọc, địa chỉ: thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; có chữ ký của các bên và có dấu vân tay của bên mua.

+ 01 bản gốc “Giấy cam kết chuyển nhượng” ngày 12/01/2022, giữa bên bán (bên A) là Giáp Thị Hồng Thủy, địa chỉ: xã Quế Nham, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang với bên mua (bên B) là Đặng Văn Quý, địa chỉ: Trần Nguyên Hãn, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; có chữ ký của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 18/01/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Ngọc, địa chỉ: Phố Vôi, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ: Thanh Xuân, thị trấn P, Lục Nam; có chữ ký của các bên, điểm chỉ của bên A.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 18/01/2022, giữa bên A (bên bán) là Trịnh Văn D, địa chỉ: P, Lục Nam, Bắc Giang với bên B (bên mua) là Nguyễn Thị Hà, địa chỉ: xã P, Lục Nam, Bắc Giang, hộ khẩu thường trú: P304 số 6 Lý Đạo Thành, phường Tràng Tiền, thành phố Hà Nội; có chữ ký của các bên và chữ ký người làm chứng là Nguyễn Văn Thắng.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 21/01/2022, giữa bên A (bên bán) là Nguyễn Thị Hà, địa chỉ: xã P, Lục Nam, Bắc Giang, hộ khẩu thường trú: P304 số 6 Lý Đạo Thành, phường Tràng Tiền, thành phố Hà Nội với bên B (bên mua) là Hoàng Thị Thu, địa chỉ: Thanh Lâm, Lục Nam, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên và chữ ký người làm chứng là Trần Thị Thúy.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 22/01/2022, giữa bên bán (bên A) là Đặng Văn Quý, sinh năm 1982, địa chỉ: Trần Nguyên Hãn, TP Bắc Giang, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1989, địa chỉ: Bảo Sơn, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 27/02/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1989, địa chỉ: Bảo Lộc 2, Bảo Sơn, Lục Nam, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Đỗ Thị Minh Nguyệt, sinh năm 1989, địa chỉ: Cương Sơn, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 27/02/2022, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1989, địa chỉ: Bảo Lộc 2, Bảo Sơn, Lục Nam, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Đỗ Thị Minh Nguyệt, sinh năm 1989, địa chỉ: Cương Sơn, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 19/04/2022, giữa bên bán A (bên bán) là Hoàng Thị Thu, sinh năm 1983, địa chỉ: Thanh Bình, P, Lục Nam, Bắc Giang với bên B (bên mua) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ: Thanh Xuân, TT P, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 19/04/2022, giữa bên bán A (bên bán) là Đỗ Thị Minh Nguyệt, sinh năm 1989, địa chỉ: Thôn Độ Trại, Cương Sơn, Lục Nam, Bắc Giang với bên B (bên mua) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ: Thanh Xuân, TT P, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

+ 01 bản phô tô “Biên bản xác nhận giao dịch” về việc chuyển quyền mua bất động sản ngày 29/04/2022, giữa bên chuyển quyền mua (bên A) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Đồng Cửa, TT P, Lục Nam, Bắc Giang với bên nhận chuyển quyền mua (bên B) là Trịnh Văn D, sinh năm 1981, địa chỉ thường trú: P, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký (phô tô) và điểm chỉ dấu đỏ của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” về việc chuyển quyền mua bất động sản ngày 29/04/2022, giữa bên chuyển quyền mua (bên A) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Đồng Cửa, TT P, Lục Nam, Bắc Giang với bên nhận chuyển quyền mua (bên B) là Trịnh Văn D, sinh năm 1981, địa chỉ thường trú: P, Lục Nam, Bắc Giang; có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

+ 01 bản gốc “Biên bản xác nhận giao dịch” ngày 03/05/2022, giữa bên bán A là Trịnh Văn D, địa chỉ: P, Lục Nam, Bắc Giang với bên mua B là Nguyễn Văn H, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 20 N, B, Hà Nội; có chữ ký và điểm chỉ của các bên.

+ 01 bản phô tô “Hợp đồng” V/v Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2022, giữa bên chuyển quyền (bên A) là Nguyễn Văn Khương, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Thanh Xuân, P, Lục Nam, Bắc Giang với bên nhận chuyển quyền (bên B) là Trịnh Văn D, địa chỉ thường trú: P, Lục Nam, Bắc Giang.

+ 02 bản phô tô “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 15/03/2021, giữa đại diện bên bán (bên A) là Trương Thị Mỹ Linh, địa chỉ: Số 92 đường Thánh Thiên, phường Lê Lợi, TP Bắc Giang với đại diện bên mua (bên B) là Nguyễn Thị Thụy, địa chỉ: Thôn Riều, Đình Trì, TP Bắc Giang; người làm chứng Trần Khánh Sơn, địa chỉ: Khu phố Trang Liệt, Trang Hạ, Từ Sơn, Bắc Ninh.

+ 01 bản phô tô “Hợp đồng đặt cọc” ngày 15/03/2021, giữa bên bán (bên A) là Vũ Văn Thủy, sinh năm 1977, địa chỉ thường trú: Cầu Ngoài, Mỹ Thái, Lạng Giang, Bắc Giang với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị Thụy, sinh năm 1980, địa chỉ thường trú: Thôn Riều, Đình Trì, TP Bắc Giang; bên làm chứng (bên C) là Trần Khánh Sơn, địa chỉ thường trú: Khu phố Trang Liệt, Trang Hạ, Từ Sơn, Bắc Ninh.

+ 02 bản phô tô “Phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền” của người đăng ký là Trương Thị Mỹ Linh, HKTT: Phường Lê Lợi, TP Bắc Giang.

+ 01 bản phô tô “Giấy đặt cọc” ngày 25/12/2021, giữa bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Thụy, địa chỉ: Thôn Riều, Đình Trì, TP Bắc Giang với bên mua (bên B) là Giáp Thị Hồng Thủy, địa chỉ: Quế Nham, Tân Yên, Bắc Giang, Đ/CTT: Bách Việ, Bắc Giang.

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.

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: Anh Trịnh Văn D phải chịu 53.700.000 đồng (Năm mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Văn D 29.700.000 đồng (Hai mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí anh D 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: 0004397 ngày 12 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 tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS huyện.

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

Nguyễn Văn Huân