TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 148/2025/DS-PT
Ngày: 17 tháng 9 năm 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chuyền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: ông Lương Thất Tùng- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về việc *"tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 200/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989. Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh - có mặt).

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970. Địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Bắc Ninh – xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Hoàng Thị Hương L, sinh năm 2001; Địa chỉ: Lô A, LK C, đường H, phường T, tỉnh Bắc Ninh (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Dương Văn Q1, luật sư Công ty L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; Địa chỉ: Lô A, LK C, đường H, phường T, tỉnh Bắc Ninh (xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1963. Địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, xã L, tỉnh Bắc Ninh – vắng mặt).

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1983. Địa chỉ: tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố G, xã L, tỉnh Bắc Ninh – vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Anh V, sinh năm 1993. Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh – vắng mặt).

Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn Q **trình bày:** giữa anh và bà Nguyễn Thị H, chị Trần Thị T không có quan hệ họ hàng gì, chỉ là quan hệ xã hội. Tháng 04/2022, nghe chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1985, trú tại khu đô thị Đ, thị trấn Đ 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 X. 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 Đ, vẫn do Công ty Cổ phần X 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 T, sinh năm 1983, trú tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, bà H chỉ có lô đất số 03- L12B. Vì vậy, cùng ngày hôm đó, anh và bà Nguyễn Thị H, chị Trần Thị T 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 T 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 T 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 T 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 L1 (không có ngày tháng năm); 01 bản gốc Biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 27/01/2022 giữa ông Tống Đình S, bà Tống Thị C 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 C1 với bà Trần Thị T đối với lô đất L12B-02; 01 bản gốc Hợp đồng đặt cọc, đề ngày 19/03/2021 giữa bà Lê Thị L1 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 L1 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 H2 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 H4 thông báo ngày 30/10/2024 là hạn cuối cùng hỗ trợ khách hàng vào tiền dự án khu đô thị Đ, thị trấn Đ và báo anh đến làm việc với Công ty H4. Anh đến gặp công ty H4 có trụ sở giao dịch tại khu đô thị Đ, thị trấn Đ, 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 X và được Công ty thông báo các lô đất tại khu đô thị Đ, thị trấn Đ 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 T không được phép giao dịch đối với các lô đất trên, nên anh đã yêu cầu bà H trả lại tiền cho anh, nhưng 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 H1; chồng chị Trần Thị T và vợ anh là Nguyễn Thị Anh V cũng không có liên quan gì.

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 Đ, thị trấn Đ, huyện L, 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 X. 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 Đ, thị trấn Đ, huyện L, 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 X. 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 Đ, 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 tế là bà chưa được nhận đất và cũng không biết các đối tượng mà bà mua lại phiếu cam kết được mua 04 lô đất có được phép giao dịch không.

Tháng 4/2024, Công ty CP H4 thông báo những người đã có phiếu đăng ký mua đất do công ty P1 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 H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T **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 Đ, thị trấn Đ do Công ty X 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 nhưng 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 H4 phát hành, vì công ty H4 được Công ty X ủy quyền cho giao dịch. Sau khi các bên nhận đủ tiền và giao giấy tờ xong, tại quán C2, khu đô thị Đ (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 Đ, thị trấn Đ 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, L, thuộc khu đô thị Đ, giai đoạn 2, thị trấn Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chị không có ý kiến 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 L, thuộc gia đoạn 2, khu đô thị Đ, thị trấn Đ vị trí ở chỗ nào. Chị đang làm giáo viên dậy cấp 2 trường trung học cơ sở xã K, huyện L. 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.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) đã tuyên xử:

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 Đ, thị trấn Đ, huyện L, 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 L1, sinh năm 1974, địa chỉ thường trú: xã T, thành phố B với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: thị trấn Đ, L, Bắc Giang và bên làm chứng (bên C) là Phạm Hoài B, sinh năm 1993, địa chỉ thường trú: Đ, T, Hưng 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 Đ giai đoạn 2);

+ 01 bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 19/03/2021, giữa bên bán (bên A) là Lê Thị L1, sinh năm 1974, địa chỉ thường trú: xã T, thành phố B với bên mua (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: thị trấn Đ, L, Bắc Giang và bên làm chứng (bên C) là Phạm Hoài B, sinh năm 1993, địa chỉ thường trú: Đ, T, Hưng 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 Đ giai đoạn 2, thị trấn Đ);

+ 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 T, thị trấn Đ, L với bên nhận chuyển quyền (bên B) là Nguyễn Thị H2, sinh năm 1992, địa chỉ thường trú: thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang; ngươi làm chứng là Nguyễn Đình S1, sinh năm 1990 địa chỉ thường trú: H, C, L, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với thửa đất L12B-01-02, khu đô thị Đ, thị trấn Đ).

+ 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 H2, sinh năm 1992, địa chỉ thường trú: D, Nghĩa P, L, BG với bên nhận chuyển quyền mua (bên B) là Nguyễn Đình S1, sinh năm 1990, địa chỉ thường trú; H, C, L, Bắc Giang; bên làm chứng (bên C) là Nguyễn Văn H3, sinh năm 1985 địa chỉ N, L, BG; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đ, thị trấn Đ).

+ 01 bản gốc "Biên bản xác nhận giao dịch" ngày 27/01/2022, giữa bên A (bên bán) là Nguyễn Đình S1, chỗ ở hiện tại: H, C, L, Bắc Giang với bên B (bên mua) là Tống Văn C1, sinh năm 1966, địa chỉ Đồi N, L, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đ, thị trấn Đ).

+ 01 bản gốc "Biên bản xác nhận giao dịch" ngày 27/03/2022, giữa bên bán A là Tống Văn C1 địa chỉ: TT Đ, L, Bắc Giang với bên mua B là Trần Thị T, sinh năm 1983 địa chỉ TDP G, Đ, L, Bắc Giang; đều có chữ ký của các bên (đối với lô đất L12B-02, khu đô thị Đ, thị trấn Đ).

+ 01 bản gốc "Hợp đồng đặt cọc" không có ngày tháng giữa bên đặt cọc (bên A) là Lê Thị L1, sinh năm 1974, hộ khẩu thường trú: T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; bên nhận đặt cọc (bên B) là Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, hộ khẩu thường trú: phố T, thị trấn Đ, L, 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 T2.

+ 01 bản gốc "Hợp đồng đặt cọc" không có ngày tháng giữa bên đặt cọc (bên A) là Lê Thị L1, sinh năm 1974, hộ khẩu thường trú: T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; bên nhận đặt cọc (bên B) là Trần Thị T3, sinh năm 1986, hộ khẩu thường trú: T, TP B, 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 T2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì. Ông Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh). Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn, người đại diện theo ủy quyền cũng nhưng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được

triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nên căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về nội dung vụ án: nguyên đơn anh Nguyễn Văn Q yêu cầu tuyên các 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" các ngày 08/04/2022, ngày 16/04/2022 đối với các lô đất 3-4L9B, 2-3L12B thuộc dự án khu đô thị Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu; buộc 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 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 2.320.000.000 đồng.

[2.2] Xét hiệu lực của 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 Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang thì thấy:

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 (L) 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.

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.

Tại văn bản phúc đáp ngày 07/01/2025 của Công ty CP X, cùng 02 văn bản công ty cung cấp cho Tòa án (do công ty B1), 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 H4 có thể xác định: Công ty CP X 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 H4 có ký hợp đồng tư vấn dịch vụ đối với các "sản phẩm" thuộc dự án khu đô thị Đ giai đoạn 2 nhưng 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 Đ, thị trấn Đ, trong đó có các lô đất 3-4-L9B, 2-3-L12B.

Do bà H không có quyền sử dụng đối với các lô đất 3-4-L9B, B khu đô thị Đ, thị trấn Đ nên 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 Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang là bất hợp pháp do vi phạm điều cấm của pháp luật, không đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Anh Q yêu cầu Tòa án tuyên bố các 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 Đ (giai đoạn 2), thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại các Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự.

[2.3] Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định:

"1. 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.

2. 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 giao dịch giữa anh Q và bà H bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H phải hoàn trả tổng số tiền đã nhận 2.320.000.000 đồng cho anh Q, anh Q phải trả cho bà H các văn bản hồ sơ đã nhận. Việc anh Q yêu cầu bà H trả lại tổng số tiền 2.320.000.000 đồng là có căn cứ. Bản án sơ thẩm tuyên xử là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Từ nhận định trên đây, bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo 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.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002309 ngày 07/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG		THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Việt Hùng	**Triệu Thị Luyện**	**Phạm Thị Chuyền**