

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2026/DS-ST

Ngày: 04 - 8 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân: bà Vũ Thị Bích Vân và bà Nguyễn Thị Viên

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Minh Thương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Tú - Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2026/TLST- DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2026/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Hà Huy T, sinh năm 1988;

Địa chỉ: tổ C, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 105/2026/CCGD ngày 08/01/2026 của Văn phòng C): Công ty L

Địa chỉ trụ sở: số C, tổ A, khu phố Y, phường H, tỉnh Quảng Ninh

Đại diện Công ty L tham gia tố tụng: bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1986; nơi cư trú: thôn C, đặc khu V, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt D và bà Lương Thị H1, cùng địa chỉ: Công ty L, số C L, tổ A, khu Y, phường H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

2. Bị đơn:

- Anh Bùi Long H2, sinh năm 1988

Nơi thường trú: tổ B, khu phố B, phường H, tỉnh Quảng Ninh;

Nơi ở hiện tại: tổ D, khu phố Y, phường H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Công ty Cổ phần X

Địa chỉ trụ sở: Căn HG1-08A, V, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: anh Bùi Long H2, chức vụ: Tổng giám đốc; có mặt.

3. *Người làm chứng:* chị Bùi Thu T1, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Số H, ngõ B đường L, phường T, thành phố Hà Nội; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/6/2020 anh Hà Huy T có ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí với bên nhận đặt cọc là anh Bùi Long H2, giám đốc Công ty Cổ phần X (viết tắt là Công ty X). Theo thỏa thuận hợp đồng, trong thời gian từ khi ký Hợp đồng đến ngày 12/7/2020, anh H2 có nghĩa vụ đưa anh T đến ký Hợp đồng mua bán với chủ đầu tư là để anh T được mua 16 căn thuộc Lô A, tổng diện tích 1916.5m², Dự án Lideco B thuộc phường C, thành phố H (nay là phường H, tỉnh Quảng Ninh). Số tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng.

Thời hạn đặt cọc tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày anh T làm thủ tục mua bán với chủ đầu tư (chậm nhất là đến ngày 12/7/2020). Trước khi ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư, chủ đầu tư và Công ty X sẽ thông báo trước cho anh T 05 ngày. Trường hợp hết thời gian đặt cọc mà anh H2 không hoàn tất thủ tục để anh T ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư thì anh H2 có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc và cam kết sẽ trả thêm số tiền lãi bằng lãi suất tiết kiệm ngân hàng B tại thời điểm trả lại.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh T đã nộp số tiền 1.600.000.000 đồng cho Công ty X và công ty đã lập phiếu thu ghi nhận số tiền đặt cọc này của anh T.

Đến ngày 12/7/2020 anh T vẫn không nhận được thông báo của chủ đầu tư để tiến hành mua bán lô đất A10 nên đã nhiều lần liên hệ với anh H2 nhưng không được giải quyết đối với số tiền anh T đã đặt cọc.

Sau khi tìm hiểu thì anh T được biết anh Bùi Long H2 và Công ty X không có thẩm quyền thực hiện giao kết và nhận tiền đặt cọc của anh T để mua bán lô đất A10 Dự án Lideco B. Việc anh H2 và Công ty X ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020 với anh T là vi phạm điều cấm của pháp luật, gây thiệt hại cho anh T.

Do đó anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 giữa bên đặt cọc - Hà Huy T và bên nhận đặt cọc - Bùi Long H2 là vô hiệu.

- Buộc anh Bùi Long H2 và Công ty X phải liên đới trả lại anh Hà Huy T số tiền 1.600.000.000 đồng.

- Buộc anh Bùi Long H2 và Công ty X phải liên đới trả cho anh Hà Huy T số tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử 04/8/2026 là 965.920.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Thứ nhất, nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định lại tư cách tham gia tố tụng, xác định Công ty X là bị đơn trong vụ án và buộc Công ty X phải trả lại anh Hà Huy T số tiền 1.600.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu anh Bùi Long H2 có nghĩa vụ liên đới trả số tiền này cho anh T.

Thứ hai, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh Bùi Long H2 và Công ty X phải liên đới trả cho anh Hà Huy T số tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử 04/8/2026 là 965.920.000 đồng.

Thứ ba, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 giữa bên đặt cọc - Hà Huy T và bên nhận đặt cọc - Bùi Long H2 là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn – anh Bùi Long H2 trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa có quan điểm:

Anh Hà Huy T và chị Bùi Thu T1 (là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty X tại thời điểm năm 2020) có quan hệ quen biết từ trước và có thỏa thuận với nhau về việc chị T1 giúp anh T liên hệ mua các thửa đất thuộc dự án Lideco B, tỉnh Quảng Ninh.

Thời điểm đó, anh Bùi Long H2 đang là giám đốc Công ty X kinh doanh về bất động sản nên chị T1 và anh T có đến công ty gặp anh H2 và nhờ Công ty X ký hợp đồng đặt cọc với anh T. Do có quan hệ quen biết với chị T1 nên anh H2 đã đứng ra giúp chị T1 ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 với anh Hà Huy T để sau này chị T1 lấy danh nghĩa công ty làm việc với chủ đầu tư dự án Lideco B, giúp anh T mua lô đất theo nguyện vọng của anh T.

Số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng là do anh T trực tiếp chuyển khoản cho chị T1. Sau đó chị T1 nhờ Công ty X lập Phiếu thu ngày 17/6/2020 cho anh Hà Huy T. Thực tế Công ty X không nhận tiền của anh T.

Khi hết thời gian đặt cọc (ngày 12/7/2020) do phía chủ đầu tư dự án Lideco B chưa đủ thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất của dự án nên chị T1 đã thông báo lại cho anh T về việc không thể ký hợp đồng chuyển nhượng với chủ đầu tư theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020 và đề nghị hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho anh T. Tuy nhiên sau đó do các bên còn đang tranh chấp với nhau trong vụ án khác nên chưa giải quyết dứt điểm việc hoàn trả tiền theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh Bùi Long H2 có quan điểm:

Anh H2 ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 với anh Hà Huy T là với tư cách cá nhân, hợp đồng không đóng dấu của công ty nên không được ký với tư cách pháp nhân của Công ty X.

Anh H2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 giữa bên đặt cọc - Hà Huy T và bên nhận đặt cọc - Bùi Long H2 là vô hiệu do sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh T không chuyển tiền cho anh H2 với tư cách cá nhân theo nội dung hợp đồng mà lại chuyển tiền cho chị T1. Quan hệ đặt cọc là giữa anh Hà Huy T và chị Bùi Thu T1, anh H2 không có liên quan.

Đối với yêu cầu buộc Công ty X trả lại anh Hà Huy T số tiền 1.600.000.000 đồng thì Công ty X có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc cho anh T.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn – Công ty X trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa có quan điểm:

Công ty X xác nhận đã lập Phiếu thu ngày 17/6/2020 đối với số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng của anh Hà Huy T theo Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020. Tuy nhiên thực tế số tiền 1.600.000.000 đồng là do chị Bùi Thu T1 nhận và nhờ Công ty X lập phiếu thu cho anh Hà Huy T.

Tại phiên tòa, anh Bùi Long H2 với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty X đề nghị Hội đồng xét xử đưa chị Bùi Thu T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định nghĩa vụ của chị T1 trong việc trả số tiền đặt cọc cho anh Bùi Long H2. Tuy nhiên qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của Công ty X đồng ý việc Công ty X có trách nhiệm trả lại anh Hà Huy T số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng nhưng do hiện tại công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa thể thực hiện việc hoàn trả số tiền trên ngay cho anh T.

Quá trình chuẩn bị xét xử, theo yêu cầu của bị đơn Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của người làm chứng là chị Bùi Thu T1. Chị T1 có lời khai thể hiện: Chị T1 có nhờ anh Bùi Long H2 ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 với anh Hà Huy T và nhờ Công ty X lập Phiếu thu ngày 17/6/2020. Thực tế số tiền đặt

cọc thiện chí 1.600.000.000 đồng anh T đã chuyển khoản cho chị T1. Mục đích của việc đặt cọc là để chị T1 giúp anh T làm việc với chủ đầu tư dự án Lideco B nhận chuyển nhượng lô đất theo nguyện vọng của anh T. Sau khi làm việc và biết dự án Lideco B chưa đủ điều kiện mở bán chị T1 đã thông báo với anh T và yêu cầu anh T đến Công ty X làm thủ tục thanh lý hợp đồng để chị T1 hoàn trả anh T số tiền đặt cọc đã nhận. Từ đó đến nay anh T cũng không đến làm việc với chị T1 hay Công ty X để giải quyết dứt điểm việc thanh lý hợp đồng.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – ông Nguyễn Việt D và bà Lương Thị H1 cùng có quan điểm: Việc anh Bùi Long H2 và Công ty X ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020 và nhận tiền đặt cọc của anh Hà Huy T là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại khoản 1, khoản 5 và khoản 8 Điều 8 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; nội dung của hợp đồng trái quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a, c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 vô hiệu và căn cứ khoản 2 Điều 131, Điều 139 của Bộ luật Dân sự buộc Công ty X phải trả lại cho anh T số tiền 1.600.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh có quan điểm: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn đã được thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với việc thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị xác định lại tư cách tham gia tố tụng của Công ty X là bị đơn trong vụ án là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu bổ sung chị Bùi Thu T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên bị đơn và chị T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chị T1 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hà Huy T:

+ Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 giữa bên đặt cọc – anh Hà Huy T và bên nhận đặt cọc – anh Bùi Long H2 vô hiệu.

+ Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả cho anh Hà Huy T số tiền 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

- Đối với yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại do tại phiên tòa nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử định chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thẩm tra tại phiên tòa, quan điểm trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn – anh Hà Huy T khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn - anh Bùi Long H2 hiện đang cư trú tại phường H, tỉnh Quảng Ninh và Công ty X có địa chỉ trụ sở tại phường H, tỉnh Quảng Ninh, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Việc Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về việc thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc chỉ yêu cầu Tòa án buộc Công ty X phải trả lại anh Hà Huy T số tiền 1.600.000.000 đồng, không yêu cầu anh Bùi Long H2 phải liên đới trả lại số tiền trên.

Xét thấy: việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu về việc buộc anh Bùi Long H2 và Công ty X phải liên đới trả cho anh Hà Huy T số tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử 04/8/2026 là 965.920.000 đồng.

Xét thấy: việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này.

[1.3] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng và thực hiện quyền, nghĩa vụ của các đương sự:

Căn cứ đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) của anh Hà Huy T, Tòa án xác định bị đơn là anh Bùi Long H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty X là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty X phải trả lại anh Hà Huy T số tiền 1.600.000.000 đồng và đề nghị Tòa án xác định Công ty X là bị đơn trong vụ án. Xét thấy do nguyên đơn yêu cầu trực tiếp buộc Công ty X hoàn trả số tiền 1.600.000.000 đồng nên công ty là bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện này. Vì vậy việc xác định Công ty X là bị đơn trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị Tòa án bổ sung chị Bùi Thu T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Bùi Long H2, Công ty X và chị Bùi Thu T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chị Bùi Thu T1 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa bị đơn Công ty X đã đồng ý việc công ty có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng cho anh Hà Huy T. Do đó yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn đã được thực hiện quyền, nghĩa vụ; được nhận, thực hiện các thủ tục tố tụng và không có ý kiến gì khác.

Như vậy về thẩm quyền giải quyết vụ án và trình tự tố tụng đã được Tòa án bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận việc anh Hà Huy T và anh Bùi Long H2 đã ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 và Công ty X đã lập Phiếu thu ngày 17/6/2020. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hà Huy T, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 vô hiệu:

Xét thấy:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì *“Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch*

bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.” và theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì một trong các hành vi bị cấm là “Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này”. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được quy định tại Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm giao kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020, dự án Lideco B chưa đủ điều kiện pháp lý để được chuyển nhượng, anh Bùi Long H2 hay Công ty X không được chủ đầu tư dự án là Công ty cổ phần P cho phép thực hiện việc môi giới bất động sản liên quan đến dự án hoặc được nhận tiền đặt cọc của khách hàng liên quan đến việc chuyển nhượng đất của dự án. Do đó Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 đã vi phạm điều cấm tại khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản.

Anh Bùi Long H2 cũng thừa nhận anh H2 không có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, nên việc anh H2 ký hợp đồng môi giới bất động sản với anh Hà Huy T không bảo đảm điều kiện của cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Do đó việc anh Bùi Long H2 ký hợp đồng đặt cọc với anh Hà Huy T để nhận tiền đặt cọc nhằm mục đích đưa anh T đến thực hiện thủ tục mua bán với chủ đầu tư là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và vi phạm điều kiện về chủ thể theo quy định tại khoản 2 Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 vô hiệu. Căn cứ Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc Công ty X phải trả lại anh Hà Huy T số tiền đặt cọc.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì:

“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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

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

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.”

Nguyên đơn anh Hà Huy T cho rằng số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 anh T đã nộp cho Công ty X theo Phiếu thu ngày 17/6/2020 tuy nhiên anh Bùi Long H2 và Công ty X đều có quan điểm anh H2 và Công ty X chỉ ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí và Phiếu thu ngày 17/6/2020 do chị Bùi Thu T1 là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty nhờ anh H2 và Công ty X đứng tên giúp. Số tiền 1.600.000.000 đồng là do chị T1 nhận hiện chị T1 đang giữ số tiền này nên chị T1 phải có trách nhiệm cùng Công ty X trả số tiền trên cho anh T.

Xét thấy:

Anh Bùi Long H2, Công ty X và người làm chứng là chị Bùi Thu T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chị T1 là người nhận số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng của anh Hà Huy T và nghĩa vụ của chị T1 trong việc thực hiện Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí với anh Hà Huy T.

Anh Hà Huy T xác định chỉ khởi kiện đối với anh Bùi Long H2 và Công ty X căn cứ trên Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí và Phiếu thu ngày 17/6/2020. Anh T không có giao dịch, thỏa thuận gì với chị Bùi Thu T1 và không đồng ý với quan điểm chị T1 có nghĩa vụ cùng Công ty X trả số tiền 1.600.000.000 đồng cho anh T.

Do đó không có căn cứ xác định chị Bùi Thu T1 có nghĩa vụ cùng với Công ty X hoàn trả tiền đặt cọc cho anh T như quan điểm của bị đơn.

Anh H2 và Công ty X đều thừa nhận chữ ký, con dấu trên Phiếu thu ngày 17/6/2020 là chữ ký của anh H2, đóng dấu hợp pháp của Công ty X, thể hiện Công ty X đã nhận 1.600.000.000 đồng của anh T để thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020. Nội dung Phiếu thu ghi rõ “Lý do nộp tiền: Nộp tiền theo HĐTTĐCTC ngày 17/6/2020”.

Như vậy mặc dù Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 được ký giữa anh bên đặt cọc – anh Hà Huy T và bên nhận đặt cọc – anh Bùi Long H2 (với tư cách cá nhân), Công ty X không có giao dịch, thỏa thuận gì với anh T tuy nhiên căn cứ Phiếu thu ngày 17/6/2020 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, xác định số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng do Công ty X đã nhận của anh T.

Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 được xác định là vô hiệu nên Công ty X có nghĩa vụ hoàn trả cho anh T số tiền 1.600.000.000 đồng đã nhận.

Tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của Công ty X là anh Bùi Long H2 có quan điểm đồng ý việc Công ty X có nghĩa vụ trả anh T số tiền 1.600.000.000 đồng đã nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn – anh Bùi Long H2 và Công ty X phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn – anh Hà Huy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 85/2025/QH15;

- Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 1 Điều 8, Điều 49, khoản 2 Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 04/2026/UBTVQH16 ngày 10/6/2026;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hà Huy T:

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thiện chí ngày 17/6/2020 giữa bên đặt cọc – anh Hà Huy T và bên nhận đặt cọc – anh Bùi Long H2 vô hiệu.

- Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả cho anh Hà Huy T số tiền 1.600.000.000đ (*một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hà Huy T về việc buộc anh Bùi Long H2 và Công ty X phải liên đới trả cho anh Hà Huy T số tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử 04/8/2026 là 965.920.000 đồng.

3. Về án phí:

Anh Bùi Long H2 phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần X phải nộp 60.000.000đ (*sáu mươi triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại anh Hà Huy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.632.000đ (*bốn mươi triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000309 ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, bị đơn. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 8 Luật Thi hành án dân sự;

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 - Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Phòng THADS khu vực 1 – Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thu Hương