

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 35/2026/DS-PT
Ngày: 20 tháng 01 năm 2026
V/v Đề nghị tuyên bố giao dịch
dân sự vô hiệu và giải quyết hậu
quả của giao dịch dân sự vô hiệu

**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 Chuyên

Các thẩm phán: Bà Triệu Thị Luyện

Bà Nguyễn Thị Hằng

- 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: Bà Nguyễn Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, 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 405/2025/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc “Đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 98/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983; Địa chỉ: thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: anh Vũ Văn T, sinh năm 1977; Địa chỉ: thôn C, xã M, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Trần Văn V, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn H, xã Đ, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Đào Duy D, Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: số I N, phường Y, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn anh Vũ Văn T.

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 chị Nguyễn Thị H trình bày:

Chị được chị Lương Ngọc T1, sinh năm 1985, ở thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã L, tỉnh Bắc Ninh) giới thiệu nên biết anh Vũ Văn T, sinh năm 1977, chỗ ở: thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã M, tỉnh Bắc Ninh). Sau khi biết chị có nhu cầu mua đất, anh T có tư vấn và giới thiệu cho chị về dự án đất ở khu đô thị Đ, giai đoạn 2 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã L, tỉnh Bắc Ninh). Anh T nói có 02 lô đất L9 B-10 và L9 B-11 thuộc khu đô thị Đ giai đoạn 2 để bán và chị đồng ý mua 02 lô đất này. Lúc đó chị cũng không tìm hiểu kỹ, chỉ nghe lời môi giới và anh T nói là anh có đặt cọc với công ty D1 để mua hai lô đất trên, chị có nhu cầu mua đất thì sẽ bán lại cho, giá hai bên thỏa thuận, thống nhất đặt cọc là 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*). Ngày 25/3/2022, chị đã thanh toán cho anh T số tiền 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*); có các thỏa thuận cụ thể ghi tại Biên bản xác nhận giao dịch ngày 25/3/2022 về việc chuyển quyền mua bất động sản, được ký kết giữa anh T và chị, khi đó có chị Lương Ngọc T1 là người làm chứng. Nội dung Biên bản xác nhận giao dịch ngày 25/3/2022 về việc chuyển quyền mua bất động sản cụ thể là:

Điều 1: Bên A (anh T) đồng ý chuyển nhượng quyền mua lô đất cho bên B (chị H): Ký hiệu lô đất: L9B-10+11; diện tích: Theo quy hoạch; địa chỉ: khu đô thị Đ, TT Đồi N, L, Bắc Giang.

Điều 2:

- Số tiền bên A đã đăng ký quyền mua lô đất tại công ty là 200.000.000 đồng/2 lô.

- Số tiền chênh theo thỏa thuận là: 1.100.000.000 đồng/2 lô.

- Giá bán và tiến độ: Bên B có trách nhiệm thanh toán theo điều khoản của hợp đồng và quy định của chủ đầu tư sau khi dự án được vào tên chính thức hợp đồng.

Ngoài ra còn có một số nội dung khác tại Điều 3 có thỏa thuận cam kết chung.

Tại thời điểm ký kết giao dịch với anh T, chị vẫn nghĩ rằng anh T có quyền giao dịch chuyển nhượng đặt cọc đối với lô đất trên. Đến ngày 01/4/2024, Công ty D1 ban hành văn bản số 23/TB-DA thông báo cho khách hàng có nội dung: Công ty D1 khẳng định cho tới thời điểm ngày 01/4/2024 Công ty chưa xác nhận mua bán với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Khi đó chị mới biết rằng chủ đầu tư dự án là Công ty D1 không ủy quyền cho anh T hay bất kỳ ai khác thực hiện giao dịch mua bán đối với lô đất trên. Chị đã nhiều lần liên hệ trao đổi với anh T đề nghị trả lại chị số tiền 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*) nhưng anh T không đồng ý. Anh T có nói với chị cùng anh T ra Công ty D1 để làm các thủ tục để nhận đất, nhưng khi chị đến trực tiếp công ty D1 để làm việc thì công ty trả lời chị Công ty chưa được phép giao dịch mua bán các lô đất và đã có văn bản thông báo đến khách hàng như nêu trên. Công ty cũng không mua bán, không nhận được tiền giao

dịch mua bán, chuyển nhượng đất của tổ chức, cá nhân nào. Do vậy, chị khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Lục Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) đề nghị giải quyết:

- Tuyên bố biên bản xác nhận giao dịch ngày 25/3/2022 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn T đối với lô đất số L9B-10+11 thuộc dự án Khu Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu, buộc anh Vũ Văn T phải trả chị Nguyễn Thị H số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

- Đề nghị trả lại anh T các giấy tờ đã nhận từ anh T, gồm:

- + Bản gốc: 01 Biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 25/3/2022; 01 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 01/9/2021; 01 biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 30/7/2021; 01 phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số 08031/PTV có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền đề ngày 08/3/2021 của người đăng ký Phạm Thị T2; 01 hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản đề ngày 08/3/2021 (giữa anh Nguyễn Văn T3 và chị Phạm Thị T2); 01 phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số 08032/PTV có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền của người đăng ký Phạm Thị T2, có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 vỏ phong bì thư có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ.

Bị đơn anh Vũ Văn T trình bày:

Ngày 25/3/2022, anh và chị Nguyễn Thị H có ký biên bản xác nhận giao dịch (V/v chuyển quyền mua bán bất động sản); Mục đích giao dịch là chuyển quyền giữ chỗ mua bất động sản, giữa bên chuyển quyền mua là anh Vũ Văn T (bên A) và bên nhận chuyển quyền mua là chị Nguyễn Thị H (bên B), đối với lô đất L9B - 10 + 11; diện tích theo quy hoạch; địa chỉ thửa đất: Khi đô thị Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã L, tỉnh Bắc Ninh).

Tại Điều 2 của biên bản đã ghi rõ, trong đó có nội dung: Giá bán và tiền độ: Bên B có trách nhiệm thanh toán theo điều khoản của hợp đồng và quy định của chủ đầu tư sau khi dự án được vào tên chính thức hợp đồng.

Tại Điều 3 của hợp đồng cũng ghi rõ:

Bên A cam kết hỗ trợ bên B thực hiện ký hợp đồng mua bán và vào tên chính chủ với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần D1.

Bên B được hưởng quyền lợi và thực hiện nghĩa vụ theo phiếu đăng ký đặt chỗ của bên A với Công ty Cổ phần Đ.

Bên A giao cho bên B toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến lô đất kể từ khi ký kết biên bản này.

Từ khi ký kết biên bản trên, chị H chưa bao giờ yêu cầu anh thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng mua bán và vào tên chính chủ với chủ đầu tư nêu trên. Có thể vì lý do chị H đã nắm rõ quy định tại Điều 2 của biên bản như anh đã trình bày ở trên.

Anh đã thông báo cho chị H (tại buổi làm việc tại Tòa án đã có thông báo trực tiếp cho chị H và sau đó có Thông báo gửi qua ứng dụng zalo cho chị H biết) về nội dung đến Công ty D1 để thực hiện thỏa thuận giữa anh và chị H theo biên

bản xác nhận giao dịch đã ký ngày 25/3/2022; tuy nhiên chị H không đến để thực hiện việc đã thỏa thuận. Anh chưa nhận số tiền 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*) như chị H trình bày với Tòa án. Việc chị H không đến Công ty D1 theo như anh đã thông báo thì chị H phải hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

Vì vậy, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H. Anh đề nghị chị H thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng và vào tên chính chủ với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần D1 theo đúng cam kết giữa các bên và theo tiến độ của chủ đầu tư thông báo. Việc anh xác lập giao dịch trên với chị H không liên quan đến vợ anh.

Người làm chứng chị Lương Ngọc T1 trình bày:

Ngày 25/3/2022, chị có mặt tại trụ sở công ty K, có địa chỉ: phố K, thị trấn Đ, do anh Nguyễn Văn T4 - Giám đốc công ty giới thiệu mối quan hệ xã hội là anh Vũ Văn T và chị Nguyễn Thị H cho chị biết. Sau đó tại đây, anh Vũ Văn T và chị Nguyễn Thị H có ký kết "*Biên bản xác nhận giao dịch về việc chuyển quyền mua bất động sản*", với các nội dung, điều khoản đã nêu cụ thể tại văn bản này; lúc đó chị là nhân viên công ty K và có mặt chứng kiến việc anh T và chị H ký kết biên bản xác nhận giao dịch này tại đây. Do thời gian đã lâu, công việc bận, tham gia nhiều giao dịch nên không nhớ được là hai bên có giao tiền cho nhau hôm đó hay không, hình thức giao tiền là gì thì chị không nhớ được. Chị khẳng định đúng chữ ký, chữ viết ở mục người làm chứng tại Biên bản xác nhận giao dịch ngày 25/3/2022 là của chị. Chị cam đoan những lời trình bày của chị là đúng sự thật, nếu sai chị xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người làm chứng anh Nguyễn Văn T4 trình bày:

Sự việc ngày 25/3/2022, anh nhớ lúc anh T và chị H có trao đổi về việc chuyển quyền mua bất động sản tại trụ sở công ty K (thời điểm đó anh đang làm giám đốc công ty), thì anh có nhìn thấy anh T giao hồ sơ liên quan đến chuyển quyền mua bất động sản đối với lô đất cụ thể đã nêu tại "*Biên bản xác nhận giao dịch: V/v chuyển quyền mua bất động sản đề ngày 25/3/2022*" đất ở khu dân cư Đ, Lục Nam đó cho chị H, cụ thể là những giấy tờ gì thì anh không nắm được. Chị H có giao tiền cho anh T. Về việc giao nhận tiền giữa chị H và anh T thì anh có mặt ở đây và được chứng kiến chị H đã giao đủ số tiền 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*) cho anh T. Khi đó chị H giao toàn bộ là tiền mặt cho anh T. Thời điểm đó có anh, chị H, anh T, chị T1 có mặt ở đó và được chứng kiến chị H giao tiền cho anh T và anh T đã nhận đủ số tiền 1.300.000.000 đồng bằng tiền mặt. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Anh cam đoan lời khai của anh là đúng sự thật, đúng sự việc anh đã được chứng kiến. Nếu sai, anh xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Công ty cổ phần Đ có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án:

Thời điểm năm 2020-2021, công ty chưa ký hợp đồng phân phối với công ty D1 đối với dự án này. Thời điểm đó chỉ thực hiện tư vấn dịch vụ về các sản phẩm thuộc dự án này. Có ký một số hợp đồng tư vấn dịch vụ với khách hàng, đến trước 31/12/2024 đã thông báo cho khách hàng thanh lý hợp đồng dịch vụ đã ký. Công

ty không có thỏa thuận nào dưới dạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận đặt cọc, đặt chỗ nào với bất kỳ ai đối với dự án và các lô đất nêu trên. Không nhận tiền dưới dạng đặt chỗ, đặt cọc... hay lập cam kết chuyển nhượng hồ sơ đặt cọc với bất kỳ ai.

Công ty D1 có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án:

Đến thời điểm ngày 01/4/2024, Công ty chưa xác nhận mua bán, chuyển nhượng các lô đất thuộc dự án khu đô thị Đ giai đoạn 2 với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H.

1. Tuyên bố Biên bản xác nhận giao dịch ngày 25/3/2022 về việc chuyển quyền mua bất động sản giữa chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn T đối với lô đất ký hiệu L9B-10+11 thuộc dự án khu Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã L, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu.

Buộc anh Vũ Văn T phải trả chị Nguyễn Thị H số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng).

2. Chị Nguyễn Thị H phải trả anh Vũ Văn T các giấy tờ, gồm:

+ Bản gốc: 01 Biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 25/3/2022; 01 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 01/9/2021; 01 biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 30/7/2021; 01 phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số 08031/PTV có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền đề ngày 08/3/2021 của người đăng ký Phạm Thị T2; 01 hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất động sản đề ngày 08/3/2021 (giữa anh Nguyễn Văn T3 và chị Phạm Thị T2); 01 phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số 08032/PTV có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền của người đăng ký Phạm Thị T2, có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 vỏ phong bì thư có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/8/2025, bị đơn anh Vũ Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn T.

+ Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Vũ Văn T là anh Trần Văn V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của chị H do không có việc ông T nhận số tiền 1.300.000.000 đồng của chị H.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Vũ Văn T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Văn T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của chị H.

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 áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Văn T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

Hoàn trả anh T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

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] Về nội dung vụ án:

Do có nhu cầu mua đất, được người quen giới thiệu, ngày 25/3/2022, chị Nguyễn Thị H đã ký với anh Vũ Văn T “Biên bản xác nhận giao dịch về việc chuyển quyền mua bất động sản”. Nội dung văn bản được thể hiện:

“Điều 1: Bên A (Bên chuyển quyền mua-Anh T) đồng ý chuyển nhượng quyền mua lô đất cho bên B (Bên nhận chuyển quyền mua-Chị H): Ký hiệu lô đất: L9B-10+11; diện tích: Theo quy hoạch; địa chỉ: Khu đô thị Đ, TT Đồi N, L, Bắc Giang.

Điều 2: - Số tiền bên A đã đăng ký quyền mua lô đất tại công ty là 200.000.000 đồng/2 lô.

- Số tiền chênh theo thỏa thuận là: 1.100.000.000 đồng/2 lô.

- Giá bán và tiến độ: Bên B (chị H) có trách nhiệm thanh toán theo điều khoản của hợp đồng và quy định của chủ đầu tư sau khi dự án được vào tên chính thức hợp đồng”.

Ngoài ra còn có một số nội dung khác tại Điều 3 có thỏa thuận cam kết chung, trong đó có nội dung: “Bên A giao cho bên B toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến lô đất kể từ khi ký biên bản này bao gồm phong bì niêm phong của công ty Đ và giấy nối chuyển quyền mua giữa mọi người bản gốc”.

Ngày 01/4/2024, Công ty D1 ban hành văn bản số 23/TB-DA có nội dung: Công ty D1 khẳng định cho tới thời điểm ngày 01/4/2024, Công ty chưa xác nhận mua bán với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Khi đó chị H mới biết rằng chủ đầu tư dự án là Công ty D1 không ủy quyền cho anh T hay bất kỳ ai khác thực hiện giao dịch mua bán đối với lô đất trên. Chị H đã nhiều lần liên hệ trao đổi với anh T đề nghị

trả lại chị số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng anh T không đồng ý. Do vậy, chị khởi kiện đến Tòa án đề nghị tuyên bố biên bản xác nhận giao dịch ngày 25/3/2022 vô hiệu, buộc anh T phải trả chị số tiền đã nhận 1.300.000.000 đồng. Chị sẽ trả lại các giấy tờ đã nhận từ anh T.

Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, không thừa nhận đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng từ chị H và cho rằng không vi phạm nghĩa vụ theo Biên bản xác nhận giao dịch ngày 25/3/2022 đã ký kết với chị H.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn T:

[2.1] Quá trình tư vấn, giao dịch, chuyển nhượng đối với 02 lô đất LK 9B-10, và LK 9B-11:

Ngày 08/3/2021, bà Phạm Thị T2 đã ký phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền, phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số H, 08032 và Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản đối với ông Nguyễn Văn T3 - đại diện của Công ty Cổ phần Đ; số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng/1 lô và đóng thêm 200.000.000 đồng để nhận được chiết khấu 15% theo giá dự án.

Ngày 30/7/2021, bà Trương Thị N ký “Biên bản xác nhận giao dịch” với bà Phạm Thị T2. Theo đó, bà N nhận chuyển đăng ký đặt chỗ các lô đất LK 9B-10 và LK9B-11 (là các lô đất bà T2 được Công ty Đ tư vấn bằng các phiếu đặt chỗ) từ bà T2 và được hưởng các quyền lợi, thực hiện giao dịch theo phiếu đăng ký mà bà T2 chuyển giao; văn bản không thể hiện giá trị giao dịch.

Tiếp đó, ngày 01/9/2021, anh Vũ Văn T ký “Hợp đồng đặt cọc” với bà Trương Thị N. Tại Điều 1: Tài sản đặt cọc có nội dung: “*Bên A đồng ý bán cho bên B nhà – đất tại: Thửa đất 10,11 L9b... Địa chỉ thửa đất: Khu đô thị Đ – giai đoạn 2. Có nhận 1 phong bì: Hợp đồng của Cty (E N giao)....*”; các bên thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng là 835.000.000 đồng, bao gồm tiền cọc Công ty 100.000.000 đồng/1 lô, tiền chiết khấu 200.000.000 đồng/1 lô và tiền chênh 235.000.000 đồng/2 lô.

Cuối cùng, ngày 25/3/2022, chị Nguyễn Thị H ký “*Biên bản xác nhận giao dịch về việc chuyển quyền mua bất động sản*” với anh T và xảy ra tranh chấp như hiện nay.

[2.2] Tại biên bản làm việc ngày 15/4/2025, bà Trương Thị N xác nhận việc ngày 01/9/2021, bà và anh Vũ Văn T có ký hợp đồng để chuyển quyền mua 02 lô đất L9b 10 + 11 tại khu đô thị Đ cho anh T, việc thỏa thuận giữa bà N và anh T đã thực hiện xong, bà không có ý kiến gì. Đối với tranh chấp giữa chị H với anh T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.3] Xét hiệu lực của “*Biên bản xác nhận giao dịch về việc chuyển quyền mua bất động sản*” đề ngày 25/3/3022:

Về chủ thể xác lập giao dịch dân sự: các bên giao kết hợp đồng là chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn T có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự; tham gia giao dịch tự nguyện, hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, sáng suốt, không bị ép buộc trái quy định của pháp luật.

Về đối tượng của giao dịch: xét thấy đối tượng của giao dịch là quyền mua các lô đất L9B-10+11 thuộc dự án khu đô thị Đ giai đoạn 2 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng, anh T không có quyền sử dụng đối với các lô đất L9B-10+11 nên giao dịch dân sự ngày 25/3/2022 giữa chị H và anh T đối với việc chuyển quyền mua lô đất L9B-10+11 thuộc dự án khu đô thị Đ giai đoạn 2 vi phạm điều cấm của pháp luật, chưa đáp ứng được đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên giao dịch dân sự ngày 25/3/2022 giữa chị H và anh T đối với việc chuyển quyền mua lô đất L9B-10+11 thuộc dự án khu đô thị Đ giai đoạn 2 vô hiệu là có căn cứ.

[2.4] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu có nội dung “*các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Chị H yêu cầu anh T phải hoàn trả cho chị H số tiền 1.300.000.000 đồng và chị H phải trả cho anh T các giấy tờ (là các bản gốc) đã nhận bên trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Theo “*Biên bản xác nhận giao dịch về việc chuyển quyền mua bất động sản*” đề ngày 25/3/2022 không ghi rõ khi nào chị H phải trả cho anh T số tiền 1.300.000.000 đồng. Chị T1 là người lập “*Biên bản xác nhận giao dịch về việc chuyển quyền mua bất động sản*” xác định do thời gian đã lâu, công việc bận, tham gia nhiều giao dịch nên không nhớ được là hai bên có giao tiền cho nhau hôm đó hay không, hình thức giao tiền là gì thì chị không nhớ. Anh T không thừa nhận đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng của chị H. Chị H không có chứng cứ gì chứng minh đã giao cho anh T số tiền này. Do đó, chị H yêu cầu anh T phải hoàn trả cho chị H số tiền 1.300.000.000 đồng là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của chị H về việc buộc anh T phải hoàn trả cho chị H số tiền 1.300.000.000 đồng là không có căn cứ và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh T.

[3] Từ những nhận định trên đây, xét thấy anh T kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị H là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng của chị H được chấp nhận.

- Chị H yêu cầu anh T trả số tiền 1.300.000.000 đồng không được chấp nhận nên chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền trên.

- Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 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. Chấp nhận kháng cáo bị đơn anh Vũ Văn T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

Áp dụng:

- Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 407, Điều 408 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 168, 188 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Biên bản xác nhận giao dịch ngày 25/3/2022 về việc chuyển quyền mua bất động sản giữa chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn T đối với lô đất ký hiệu L9B-10+11 thuộc dự án khu Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã L, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu.

2. Chị Nguyễn Thị H phải trả anh Vũ Văn T các giấy tờ, gồm:

+ Bản gốc: 01 Biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 25/3/2022; 01 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 01/9/2021; 01 biên bản xác nhận giao dịch đề ngày 30/7/2021; 01 phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số 08031/PTV có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền đề ngày 08/3/2021 của người đăng ký Phạm Thị T2; 01 hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất động sản đề ngày 08/3/2021 (giữa anh Nguyễn Văn T3 và chị Phạm Thị T2); 01 phiếu yêu cầu tư vấn mua đất ở số 08032/PTV có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 phiếu đăng ký nguyện vọng mua đất nền của người đăng ký Phạm Thị T2, có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ; 01 vỏ phong bì thư có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị H về việc buộc anh Vũ Văn T phải trả chị Nguyễn Thị H số tiền 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*).

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Vũ Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Chị Nguyễn Thị H phải chịu 51.000.000 đồng (*Năm mươi một triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

25.500.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu, năm trăm đồng*) tại biên lai thu số 0004458 ngày 04/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Bắc Ninh). Chị H còn phải nộp 25.500.000.000 đồng.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu; hoàn trả anh Vũ Văn T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000560 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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 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, 7a 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Triệu Thị Luyện

Nguyễn Thị Hằng

Phạm Thị Chuyên