

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 97/2025/DS- PT

Ngày 11-8-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Bà Triệu Thị Luyện.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng, bà Phạm Thị Chuyên

***-Thư ký phiên toà:*** Bà Trần Thị Ngọc Anh— Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh:*** Ông Nguyễn Văn Dũng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11/8/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2025/TLPT-DS ngày 23/7/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2- Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 169/2025/QĐ-PT ngày 31/7/2025 giữa:

*Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường N, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là phường N, tỉnh Bắc Ninh).

*Bị đơn:* Chị Ngô Thị M, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố R, phường T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: số A đường L, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh -vắng mặt).

2. Anh Đinh Tiến Đ, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà B, ngõ B đàm thuận H phường T, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh -vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Bị đơn: Chị Ngô Thị M, sinh năm 1982 (có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang và tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2024, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị H có mặt tại phiên tòa trình bày:

Chị và chị M không quen biết nhau. Ngày 27/4/2024, chị đến hội trường đấu giá của huyện T để tham dự phiên đấu giá đất phân lô của xã L, huyện T. Tại đây chị có gặp chị Ngô Thị M cùng tham dự đấu giá. Khi gặp M, M giới thiệu là M đi đấu giá đất hết tất cả các lô trong phiên đấu giá. Chị M đặt vấn đề với chị là sau khi trúng đấu giá sẽ nhượng lại cho chị 1 lô đất giá trúng rẻ nhất và chị phải trả cho M kenh lên 38.000.000đồng so với giá trúng đấu giá và được chị đồng ý. Sau đó M yêu cầu chị phải chuyển tiền đặt cọc mua đất luôn cho M số tiền 90.000.000đồng. Do tin tưởng nên chị đã chuyển tiền cho chị M làm 2 lần. Lần thứ nhất số tiền 30.000.000đồng (chuyển trước khi có kết quả trúng đấu giá). Số tiền chị chuyển cho chị M là tiền Việt Nam đồng và chuyển bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của chị Nguyễn Thị H, số tài khoản là 1023405095 mở tại ngân hàng V sang tài khoản của chị Ngô Thị M số tài khoản 1682878888. Khi chuyển 30.000.000đồng chị ghi Nguyễn Thị H chuyển cọc thiện chí Lan Giới lô rẻ nhất. Sau khi có kết quả đấu giá, chị chuyển nốt số tiền 60.000.000đồng với nội dung Nguyễn Thị H chuyển tiền lô đất Lan Giới không bán đến 180.000.000đồng. Tổng cộng số tiền chị chuyển cho chị M là 90.000.000 đồng.

Sau khi công bố kết quả đấu giá và sau khi chị chuyển đủ tiền cọc và sau khi M thông tin cho chị là lô số 3(590) thửa số 590, diện tích 120m<sup>2</sup> thuộc dự án Cụm dân cư phía sau UBND xã, thôn C, xã L (viết tắt là lô số 03) là lô đất rẻ nhất, đẹp nhất từ đầu đường to đi vào thì chị đồng ý ký hợp đồng đặt cọc (giấy biên nhận đặt cọc trúng đấu giá), nhưng chị M không ký với chị mà bảo chị ký với chị H1 là người cùng đi với chị M (chị H1 là người chị không quen biết). Do tin tưởng chị M nên chị ký giấy biên nhận đặt cọc với chị H1. Hợp đồng được lập thành 01 bản do chị M cầm chưa kịp đưa cho chị. Sau khi ký giấy biên nhận đặt cọc thì chị đi kiểm tra thực tế vị trí lô đất và giá cả của từng lô có kết quả trúng đấu giá thì thấy lô số 03 vị trí và giá trị không phải là như chị M cung cấp thông tin cho chị. Mặt khác chị M không phải là người trúng đấu giá và không có đất giao cho chị. Ngay sau đó chị có nói với chị M về việc M thông tin không đúng sự thật và yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại tiền cọc. Chị M nói chị đã chuyển tiền cho bên kia rồi, đợi bên kia chuyển tiền lại cho chị M thì chị M sẽ chuyển tiền lại cho chị.

Ngày hôm sau, chị yêu cầu chị M trả lại chị tiền nhưng chị M không trả mà bảo chị đổi sang lô khác ở xã N, huyện T với điều kiện chuyển thêm tiền cọc 10.000.000đồng và được chị đồng ý chuyển thêm 10.000.000đồng. Nhưng trong ngày hôm đó chị M lại thông tin cho chị là đội của chị M không đồng ý bán lô đất ở xã N cho chị và đã chuyển trả lại chị 10.000.000đồng. Chị có gọi điện cho chị M yêu cầu trả hết tiền thì chị M không trả.

Nay chị yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đặt cọc mua đất giữa chị và chị M là vô hiệu, buộc chị M phải trả số tiền đặt cọc là 90.000.000đồng (Chín mươi triệu đồng).

Do giấy biên nhận đặt cọc ký giữa chị và H1 đã được chị và M huỷ bỏ nên chị không yêu cầu giải quyết đối với giấy biên nhận đặt cọc này.

*Bị đơn chị Ngô Thị M có mặt tại phiên tòa trình bày:*

Vào ngày 27/4/2024 chị cùng với chị Nguyễn Thị Thanh H1 đi tham dự phiên đấu giá của Nhà nước bán các lô đất thuộc dự án Cụm dân cư phía sau UBND xã, thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang với mục đích sẽ chung nhau đặt cọc đất của những người trúng đấu giá. Tại đây chị gặp chị Nguyễn Thị H (chị có quen biết chị H do cùng nghề môi giới bất động sản), chị H đặt vấn đề với chị là có lô đất nào giá cả hợp lý và không có cột điện, hồ ga trước mặt tiền. Chị trả lời chị H là khi nào công bố kết quả trúng đấu giá thì chị sẽ chọn cho chị H một lô. Nếu chị H đồng ý thì sẽ phải đặt cọc số tiền bằng với tiền đặt cọc với nhà nước là 90.000.000đồng và khi nào có quyết định trúng đấu giá, ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng uỷ quyền giữa người trúng đấu giá cho chị H để đi làm các thủ tục liên quan với nhà nước thì H phải thanh toán tiền kênh là 38.000.000đồng và được chị H đồng ý. Sau đó chị bảo chị H đặt cọc cho chị số tiền 30.000.000đồng, nếu chị H không chọn được lô đất nào thì chị sẽ trả lại số tiền 30.000.000đồng. Chị H đã đồng ý và chuyển từ tài khoản của chị H số tài khoản 1023405095 vào tài khoản của chị số tài khoản 1682878888.

Sau khi có kết quả đấu giá, chị nhắn tin cho chị H với nội dung em chọn lô 3 nhé và nói chuyện với H về việc chị đã chọn được cho H lô số 3 và được H đồng ý và bảo M chụp căn cước gửi Zalo cho chị. Đồng thời chị H chuyển khoản từ tài khoản của chị H số tài khoản 1023405095 vào tài khoản của chị số tài khoản 1682878888 số tiền là 60.000.000đồng vào hồi 12 giờ 33 phút cùng ngày.

Sau khi anh Đinh Tiến Đ là người trúng đấu giá Lô đất số 03(590) thì chị H1 đã đặt cọc lấy lại của anh Đ lô số 03. Sau khi đặt cọc cho anh Đ thì chị và H1 bảo chị H làm hợp đồng đặt cọc ký với chị nhưng chị H bảo để H làm hợp đồng đặt cọc trực tiếp với chị H1 và được chị và H1 đồng ý. Mẫu giấy biên nhận đặt cọc trúng đấu giá do chị H1 chuẩn bị, chị H là người trực tiếp viết vào giấy biên nhận với nội dung:

Bên A bán cho bên B lô đất số 03, thửa đất số 590 thuộc dự án Cụm dân cư phía sau UBND xã, địa chỉ: thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Số tiền bên A đã đặt cọc để đấu lô đất trên là 90.000.000đ.

Bán với giá tiền là Trúng đấu giá + (kênh 38.000.000đ).

Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 90.000.000đ.

Bên B hẹn thanh toán hết tiền chênh lệch giá đấu, giá bán và tiền cọc bên A đã đặt để đấu lô đất trên chậm nhất vào ngày có quyết định trúng đấu giá.

Cam kết chung:

Bên bán không bán, chịu số tiền phạt là 180.000.000đ.

Bên mua không mua hoặc không thanh toán đầy đủ theo đúng thời hạn của hợp đồng sẽ bị mất số tiền đặt cọc để mua lô đất trên.

Ngay sau khi H và H1 ký giấy biên nhận đặt cọc thì chị đã chuyển khoản cho H1 từ tài khoản của chị số tài khoản 1682878888 đến tài khoản của H1 0961313660 toàn bộ số tiền 90.000.000đ của H chuyển cho chị.

Do H biết H1 trúng đất giá một lô đất ở xã N, huyện T nên đến ngày 28/4/2024 H điện thoại cho chị bảo chị đổi cho H sang lô đất ở xã N, chị có trao đổi với H1 và H1 đồng ý đổi với điều kiện tiền cọc là 120.000.000đồng. Chị H đồng ý nhưng chỉ có 10.000.000đồng chuyển cho chị và hẹn chị tối cùng ngày đến nhà H để viết lại giấy biên nhận đặt cọc và chuyển nốt 20.000.000đồng tiền cọc. Đến tối, chị và H1 có đến nhà chị H theo địa chỉ chị H gửi nhưng không gặp được chị H, chị có gọi điện nhưng chị H không nghe máy. Sau đó chị có chuyển trả lại số tiền 10.000.000đồng, H chuyển và không đồng ý đổi sang lô đất khác.

Do không ai nộp số tiền trúng đấu giá nên lô đất số 03 đã bị mất cọc với Nhà nước. Hiện tại Nhà nước chưa bán cho ai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thanh H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:*

Vào ngày 27/4/2024, chị cùng với chị M đi tham dự phiên đấu giá của nhà nước bán các lô đất thuộc dự án Cụm dân cư phía sau UBND xã, thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang với mục đích để đấu giá đất do chị có mua hồ sơ đấu; đồng thời mua lại kết quả trúng đấu giá của người trúng đất giá. Sau khi có kết quả trúng đấu giá, chị M chung nhau đặt cọc mua lại kết quả trúng đấu giá của người trúng đất giá của anh Đinh Tiến Đ là lô số 03. Chị và anh Đ không lập hợp đồng hoặc giấy biên nhận cọc đất trúng đấu giá. Nhưng chị và Được thỏa thuận chị phải đặt cọc cho Đ số tiền bằng với tiền đặt cọc với nhà nước là 90.000.000đồng và khi nào có quyết định trúng đất giá, ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng uỷ quyền giữa Được cho chị để đi làm các thủ tục liên quan với nhà nước thì chị phải thanh toán tiền kênh là 20.000.000đồng. Trước khi có kết quả trúng đấu giá chị đặt thiện chí cho Được 30.000.000đồng (số tiền này là tiền M chuyển cho chị). Sau khi có kết quả trúng đất giá, chị chuyển cho Được nốt 60.000.000đồng tiền mặt (đây là tiền chung của chị và M).

Việc giao dịch mua lại kết quả trúng đấu giá của người trúng đất giá giữa H và M thì chị không nắm được. Chị chỉ biết sau khi có kết quả trúng đất giá và sau khi chị và M mua lại kết quả trúng đấu giá của người trúng đất giá của anh Đinh Tiến Đ thì M đưa H vào gặp chị và bảo chị làm Giấy biên nhận cọc đất trúng đấu giá với H. Chị có đưa cho H một tờ mẫu giấy biên nhận đặt cọc đất trúng đấu giá và căn cước công dân của chị cho H để H tự ghi. Ngay sau đó M chuyển nốt cho chị số tiền 60.000.000đồng. Số tài khoản mà M chuyển khoản cho chị là số tài khoản 1682878888 qua điện thoại sang tài khoản của chị là 0961313660 mở tại Ngân hàng B- Chi nhánh B1.

Giấy biên nhận đặt cọc được lập thành 01 bản và H là người giữ, chị và M không giữ bản nào. Bản mà M nộp cho Tòa có thể là bản do M chụp lại bằng điện thoại và sau đó in ra nộp cho Tòa.

Bản Giấy biên nhận đặt cọc do M nộp là bản photo nhưng nội dung giống hệt như Giấy biên nhận đặt cọc mà chị và H ký ngày 27/4/2024.

Việc giao dịch đặt cọc diễn ra giữa M và H, chị ký Giấy biên nhận đặt cọc là có sự thống nhất giữa chị với M và M là người bảo chị đứng ra ký hợp đồng.

Nội dung được ghi trong Giấy biên nhận đặt cọc là:

Bên A bán cho bên B lô đất số 03, thửa đất số 590 thuộc dự án Cụm dân cư phía sau UBND xã, thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Số tiền bên A đã đặt cọc để đấu lô đất trên là 90.000.000đ.

Bán với giá tiền là Trúng đấu giá + (kênh 38.000.000đ).

Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 90.000.000đ.

Bên B hẹn thanh toán hết tiền chênh lệch giá đấu, giá bán và tiền cọc bên A đã đặt để đấu lô đất trên chậm nhất vào ngày có quyết định trúng đấu giá.

Cam kết chung:

Bên bán không bán, chịu số tiền phạt là 180.000.000đ.

Bên mua không mua hoặc không thanh toán đầy đủ theo đúng thời hạn của hợp đồng sẽ bị mất số tiền đặt cọc để mua lô đất trên.

Việc chị M trình bày sau khi ký giấy biên nhận đặt cọc thì ngày 28/4/2024 H đặt vấn đề với M muốn đổi sang lô đất ở xã N, M có trao đổi với H1 và H1 đồng ý đổi với điều kiện tiền cọc là 120.000.000đồng. Quan điểm của chị là: Việc trao đổi giữa M và H không liên quan đến chị, chị không biết việc đổi đất.

Do không ai nộp số tiền trúng đấu giá nên lô đất số 03 đã bị mất cọc với nhà nước. Hiện nhà nước đã huỷ kết quả trúng đấu giá. Theo chị được biết ngày 26/3/2025 lô đất số 03 thửa 590 sẽ được mang ra đấu giá. Công ty tổ chức đấu giá là Công ty Đ1

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Tiến Đ vắng mặt tại phiên toà nhưng có lời khai trình bày:*

Anh và H1 có mối quan hệ quen biết nhau do hay cùng đi đấu giá đất. Vào ngày 27/4/2024 anh cùng với chị H1 đi tham dự phiên đấu giá của nhà nước bán các lô đất thuộc dự án Cụm dân cư phía sau UBND xã, thôn C, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Anh đến với mục đích để đấu giá đất do anh có mua hồ sơ đấu; Kết quả đấu giá hôm đó anh đã trúng đấu giá lô số 03 thửa số 590, diện tích 120m<sup>2</sup> thuộc dự án Cụm dân cư phía sau UBND xã, thôn C, xã L; giá trúng đấu giá: 754.000.000đồng.

Sau khi có kết quả trúng đấu giá, chị H1 đặt vấn đề với anh về việc muốn đặt cọc lô đất số 03 thửa số 590, diện tích 120m<sup>2</sup>; tiền cọc là 90.000.000đồng. Anh nhận tiền cọc của H1 bằng tiền mặt với số tiền là 90.000.000đồng và hai bên không lập hợp đồng hoặc giấy biên nhận cọc đất trúng đấu giá và thoả thuận khi nào có quyết định trúng đất giá, ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng uỷ quyền giữa Được cho chị để đi làm các thủ tục liên quan với nhà nước thì chị phải thanh toán tiền kênh là 20.000.000đồng.

Anh không nộp mà thống nhất với H1 người nộp là H1 nhưng H1 cũng không nộp; không ai nộp nên kết quả trúng đấu giá bị huỷ, anh là người mất cọc với nhà nước.

Việc quan hệ đặt cọc giữa anh và H1 không xảy ra tranh chấp gì. Đề nghị Toà án không đưa anh vào tham gia tố tụng. Nếu có tranh chấp xảy ra anh và H1 tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập được tài liệu chứng cứ là Quyết định về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng 71 lô (thửa) đất ở tại các xã N, L, P, huyện T, tỉnh Bắc Giang (có danh sách kèm theo), trong đó có lô số 03 thửa số 590, diện tích 120m<sup>2</sup> thuộc dự án Cụm dân cư phía sau UBND xã, thôn C, xã L; người trúng đấu là anh Đinh Tiến Đ; giá trúng đấu giá: 754.000.000đồng.

*Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 131; khoản 1 Điều 328; Điều 385, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H đối với bị đơn chị Ngô Thị M.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 27/4/2024 (giữa bên đặt cọc chị Nguyễn Thị H với bên nhận cọc chị Ngô Thị M) là vô hiệu.

Buộc chị Ngô Thị M phải trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền là 90.000.000đồng (Chín mươi 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Ngô Thị M phải chịu 4.800.000đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 2.550.000đ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001547 ngày 11/11/2024 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002362 ngày 22/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Việt Yên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2025, bị đơn chị Ngô Thị M nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn- chị Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm, ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm. Chị H xác định chị đặt cọc tiền để mua đất của chị M, do tin tưởng nên chị M bảo ký giấy cọc ngày 27/4/2024 với chị H1 thì chị ký. Ban đầu đặt cọc đất để mua lô 03 ở L nhưng do đất thỏa thuận đặt cọc không theo đúng thỏa thuận nên chị và chị M đã thỏa thuận chuyển sang lô ở N, T vì thế chị đã chuyển thêm cho chị M 10.000.000đồng. Do vậy, các bên đã thống nhất hủy giấy đặt cọc chị đã ký với chị H1.

Bị đơn- chị Ngô Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H. Chị M trình bày chị chỉ là người đứng ra nhận cọc mua đất trúng đấu giá của anh Đ hộ chị H, thửa đất nhận cọc để mua hộ chị H là thửa đất của anh Đ trúng đấu giá; chị không trao đổi với anh Đ về việc chị H mua đất của anh Đ mà trao đổi với chị H1 vì chị không biết anh Đ. Số tiền 90.000.000 đồng chị nhận của chị H thì chị đã chuyển cho chị H1, nội dung chuyển tiền ghi “Ngô Thị M chuyển khoản cọc”, không ghi chị H chuyển tiền cọc vì quên, sau đó H đã viết giấy cọc với H1, khi chuyển tiền cho H1 chị đã thông báo cho chị H. Chị có nhận của chị H số tiền 10.000.000đồng là tiền cọc mua thửa đất ở N nhưng sau đó chị đã chuyển trả cho chị H vì chị H không chuyển đủ tiền cọc 120.000.000đồng của lô đất này. Chị H đã ký đặt cọc nhưng không mua đất nữa nên phải chịu mất cọc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày: Chị H là người tự tay viết, ký vào giấy đặt cọc ngày 27/4/2024, giấy đặt cọc chị H cầm, chị H có đủ năng lực trách nhiệm nên chị H phải chịu trách nhiệm. Chị có nhận của chị M 90.000.000đồng là tiền M đặt cọc mua đất của chị

N có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – anh Đinh Tiến Đ trình bày: Chị H ký vào giấy đặt cọc ngày 27/4/2024 là đồng ý nhận lô 03 Lan Giới sau đó không biết lý do gì lại đổi sang lô đất ở N. Lô 03 ở L là anh trúng đấu giá, anh và chị H không có thỏa thuận nào về việc anh nhận cọc đất của chị H hoặc bán lô đất này cho chị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã chấp hành hành đầy đủ nội quy phiên tòa, các trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

- + Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Ngô Thị M giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- + Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Ngô Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Giấy biên nhận cọc đất trúng đấu giá ngày 27/4/2024 giữa chị Nguyễn Thị Thanh H1 với chị Nguyễn Thị H thể hiện nội dung chị H đặt cọc cho chị H1 số tiền 90.000.000đồng để chị H1 bán cho chị H lô số 03 thửa 590 cụm dân cư phía sau Ủy ban xã, thôn C, xã L. Tuy nhiên, theo trình bày của chị H thì giữa chị H1, chị H không xác lập giao dịch, thỏa thuận gì về việc đặt cọc để chuyển nhượng đất, việc chị H1 ký giấy nhận đặt cọc là do có sự thống nhất giữa chị M

và chị H1, chị H1 bảo chị M đứng ra ký giấy nhưng giấy này đã bị hủy bỏ do các bên thỏa thuận chuyển sang lô đất ở N. Do vậy, không có giao dịch giao nhận chuyển tiền giữa chị H và chị H1. Trình bày của chị H phù hợp với tài liệu chứng cứ do chị H giao nộp là giao dịch chuyển khoản của chị H cho chị M số tiền 10.000.000đồng với nội dung “*Nguyễn Thị H chuyển tiền tổng 100.000.000đồng chuyển mua Lan giới sang lô 4 N, T*”. Tại phiên tòa, chị M thừa nhận có nhận chuyển khoản của chị H số tiền 10.000.000đồng nhưng sau đó đã chuyển trả cho chị H vì chị H không chuyển đủ tiền cọc 120.000.000đồng của lô đất này. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng lô đất Lan Giới trúng đấu giá đã chấm dứt.

[1.2] Căn cứ vào lời khai các đương sự, tài liệu do đương sự giao nộp (sao kê tài khoản Ngân hàng V) chỉ có căn cứ xác định ngày 27/4/2024 chị H xác lập giao dịch đặt cọc với chị M, chị H đã đặt cọc cho chị M số tiền 90.000.000đồng mục đích để nhận chuyển nhượng của chị M lô đất Lan Giới trúng đấu giá. Giao dịch đặt cọc giữa chị H và chị M đối với lô số 03 không lập thành văn bản, giấy tờ. Khi xác lập giao dịch đặt cọc, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, chủ thể tham gia giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện.

[1.3] Vào thời điểm xác lập giao dịch đặt cọc, thửa đất mà chị M nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho chị H thì chị M không phải là người trúng đấu giá lô đất, lô đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị M chưa có quyền sử dụng hợp pháp của mình đối với thửa đất nhận cọc để cam kết chuyển nhượng nhưng đã giao kết và thực hiện giao dịch đặt cọc với chị H là vi phạm điều khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên giao dịch chưa có hiệu lực pháp luật, bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- chị Nguyễn Thị H là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn- chị Ngô Thị M không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

[2] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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 các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Ngô Thị M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2- Bắc Ninh).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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: Chị Ngô Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002461 ngày 28/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Việt Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2- Bắc Ninh). Xác nhận chị M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND Khu vực 2- Bắc Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 2- Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Triệu Thị Luyện**