

Bản án số: 713/2025/DS-PT

Ngày: 09/9/2025

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Huyền

Các Thẩm phán: Bà Đặng Mai Hoa

Ông Phan Quyết Thắng

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức, Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 477/2025/TLST-DS ngày 15/7/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2024/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 624/2025/QĐ-PT ngày 12/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 692/2025/QĐPT-HPT ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thúy H, sinh năm 1985; ĐKNKTT và cư trú: số D, ngõ V, phường Q, Hà Nội - Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn: Công ty L. Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, Thành phố Hà Nội - Đại diện theo pháp luật: Bà Hà Thị S – Giám đốc - Có mặt.

- Bị đơn: 1- Anh Nguyễn Duy S1, sinh năm 1985; ĐKNKTT: Số A, tổ C, N, phường T, Thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: Số I P, phường K, Thành phố Hà Nội – Có mặt.

2- Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1958 – Có mặt

3- Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1961 – Có mặt

Cùng ĐKNKTT và cư trú tại: Số A Q, phường T, Thành phố Hà Nội.

Cùng có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy T1: Bà Phạm Thị H1 và bà Đỗ Phương H2 – Luật sư – Công ty L1 – Đoàn Luật sư Thành phố H – Có mặt.

Do có đơn kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

**Nguyên đơn trình bày:* Ngày 26/07/2024, tôi với anh Nguyễn Duy S1 và vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Q thỏa thuận chuyển nhượng (mua, bán) nhà, đất có thông tin như sau: thửa đất số 19, tờ bản đồ số F48 A-104-05 tại địa chỉ A phố Q, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111013620, hồ sơ gốc số 1608.2004 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/12/2004 cho ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Q.

Sau khi thỏa thuận anh S1 cùng ông T và bà Q nhất trí để anh S1 đại diện ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền để bảo đảm cho việc chuyển nhượng (mua, bán) nhà, đất nêu trên; Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng thực tế là 6.350.000.000 đồng, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 26/7/2024 hai bên sẽ có trách nhiệm đến ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, khi đó tôi sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại cho bên bán. Theo thỏa thuận trong HĐ đặt cọc tôi đã chuyển khoản đặt cọc mua nhà, đất nêu trên vào tài khoản ngân hàng của Nguyễn Duy S1 với số tiền 300.00.000 đồng.

Trong HĐ đặt cọc có thỏa thuận tại “**Điều 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B**

Bên B có nghĩa vụ sau đây:

a, Trả lại số tiền đặt cọc cho Bên A hoặc trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp 2 bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại điều 3;

b, Trả lại số tiền cọc và một khoản tiền gấp đôi số tiền đặt cọc cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)”.

Tuy nhiên, đã quá thời gian thỏa thuận trong hợp đồng tôi nhiều lần yêu cầu anh S1, ông T và bà Q đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên cho tôi theo quy định của pháp luật, nhưng bên

bán vi phạm thỏa thuận, liên tục trốn tránh, chây ì cố tình không trả lại tiền đặt cọc và không trả tiền phạt vi phạm cho tôi theo đúng như cam kết trong hợp đồng. Tôi rất bức xúc trước hành vi của anh S1, ông T và bà Q.

Nay, tôi yêu cầu:

+ Anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

+ Yêu cầu anh S1, ông T và bà Q có trách nhiệm trả cho tôi số tiền phạt vi phạm là 600.000.000 đồng theo đúng như cam kết đã ký.

+ Yêu cầu anh S1, ông T và bà Q phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho tôi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn - anh Nguyễn Duy S1 trình bày: Bố tôi là ông Nguyễn Duy T và mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Q có thửa đất tại địa chỉ số A phố Q, phường N, quận T, thành phố Hà Nội. Do bố mẹ tôi muốn bán mảnh đất đó nên đã bảo tôi liên hệ tìm người mua và tôi đã liên hệ qua bên môi giới, sau đó tìm được bên mua là chị Phạm Thúy H.

Ngày 26/7/2024, tôi đã gặp chị H và chị đề nghị tôi nhận cọc thay cho bố mẹ tôi vì lúc đó ông bà không có ở Hà Nội. Sau khi nhận cọc xong thì bố mẹ tôi bất đồng quan điểm. Mẹ tôi không đồng ý bán nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Tôi đã liên hệ với bên chị H để trả lại tiền cọc nhưng bên chị H không đồng ý và không cho số tài khoản. Nay, chị H yêu cầu trả tiền cọc tôi đồng ý, còn với yêu cầu bồi thường 600.000.000 đồng thì tôi không đồng ý vì tôi là trung gian nhận hộ tiền cọc chứ không phải chủ đất.

Bị đơn-ông Nguyễn Duy Trịnh trình bày: Tôi và vợ là bà Nguyễn Thị Q mới là chủ tài sản của nhà đất tại A Quan Nhân. Vợ chồng tôi không trực tiếp nhận và kí nhận tiền đặt cọc. Việc này do con trai tôi là Nguyễn Duy S1 chủ động thỏa thuận với bên môi giới và bên mua ký kết giao kèo tiền đặt cọc mà chưa được bố mẹ ủy quyền.

Nay, chị H yêu cầu như trên, gia đình tôi đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng là tiền đặt cọc, còn với yêu cầu trả số tiền bồi thường 600.000.000 đồng tôi không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị Q không đến Tòa để giải quyết nên Tòa án không lấy được lời khai của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn – chị H đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Buộc anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

+ Yêu cầu anh S1, ông T và bà Q có trách nhiệm trả cho chị Hằng số tiền phạt vi phạm là 600.000.000 đồng theo đúng như cam kết đã ký, tổng cộng là **900.000.000đ**.

+ Chị H xin rút yêu cầu anh S1, ông T và bà Q phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh.

- Bị đơn – ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Duy S1 cùng chung quan điểm: Chúng tôi chỉ đồng ý trả lại cho chị H 300.000.000đ, không chấp nhận trả tiền phạt cọc theo yêu cầu của chị H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thúy H đối với ông Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q về việc: “*Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt cọc*”.

2/ Buộc anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q trả lại chị Phạm Thúy H toàn bộ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng - Theo HĐ đặt cọc (*Mua bán bất động sản*) ngày 26/7/2024.

3/Buộc anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q phải trả cho chị Phạm Thúy H số tiền phạt vi phạm là 600.000.000 đồng. Tổng cộng anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q phải trả cho chị Phạm Thúy H 900.000.000đ.

4/Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh của chị Phạm Thúy H đối với anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q.

5/Buộc anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q trả chị Hằng số tiền phạt vi phạm là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) theo HĐ đặt cọc ngày 26/7/2024.

Tổng cộng anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q phải trả chị H tổng số tiền là 900.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm; Các bị đơn anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q không rút đơn kháng cáo, ông T và bà Q khai không ủy quyền cho anh S1 ký hợp đồng đặt cọc với chị Phạm Thúy H, không được biết về nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ký giữa anh S1 và chị H; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 130/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ;

Về tố tụng: Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh nên án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận ngày 26/7/2022, chị Phạm Thúy H và anh Nguyễn Duy S1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền để bảo đảm cho việc chuyển nhượng (mua, bán) nhà, đất tại Số A, tổ C, N, phường N, quận T, Hà Nội. Chị H đã chuyển khoản cho anh Nguyễn Duy S1 số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của anh S1.

Xét hợp đồng đặt cọc đã ký giữa chị Phạm Thúy H và anh Nguyễn Duy S1: về hình thức được lập bằng văn bản, có chữ ký của chị H và anh S1 là các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện giao kết, tuy nhiên nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật do anh S1 không phải là chủ sở hữu hợp pháp, không có quyền chuyển nhượng đối với nhà đất tại Số A, tổ C,

N, phường N, quận T, Hà Nội mà các bên đặt cọc làm cơ sở để chuyển nhượng vì chủ sở hữu hợp pháp là ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111013620, hồ sơ gốc số 1608.2004 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/12/2004 cho ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Q. Do đó, căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự thì giao dịch đặt cọc giữa chị H và anh S1 vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết

Án sơ thẩm nhận định ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q có ủy quyền miệng cho anh S1 để ký hợp đồng đặt cọc với chị Phạm Thúy H, tuy nhiên quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q đều không thừa nhận có ủy quyền cho anh Nguyễn Duy S1 ký hợp đồng đặt cọc với chị Phạm Thúy H, phía chị H cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ thể hiện việc ông T, bà Q ủy quyền cho anh S1 ký hợp đồng đặt cọc với chị H nên không có cơ sở khẳng định có việc đặt cọc này.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự thì “*giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên.... Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà Q và anh S1 cùng thừa nhận việc đã nhận của chị Hằng số tiền 300.000.000đ và cùng thống nhất sẽ trả lại cho chị Hằng số tiền này. Do đó, cần buộc anh S1, ông T và bà Q phải trả lại cho chị Hằng số tiền 300.000.000đ; Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của chị H về việc buộc anh S1, ông T và bà Q phải trả cho chị Hằng số tiền phạt vi phạm là 600.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ký giữa chị H và anh S1.

Từ phân tích nhận định trên, có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có một phần phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

VỀ ÁN PHÍ: Án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo không phải chịu; Án phí dân sự sơ thẩm: Anh S1, ông T, bà Q phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đ, mỗi người là 5.000.000đ; Ông T và bà Q được miễn án phí theo quy định của pháp luật, anh S1 phải nộp 5.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 130/2025/DSST ngày 24/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, nay là Tòa án nhân dân sơ thẩm Khu vực 2 Thành phố Hà Nội.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – chị Phạm Thúy H đối với bị đơn – anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q;

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2024 ký giữa anh Nguyễn Duy S1 và chị Phạm Thúy H bị vô hiệu; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q phải trả lại cho chị Phạm Thúy H số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – chị Phạm Thúy H về việc: Buộc anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q phải trả cho chị Phạm Thúy H số tiền phạt vi phạm là 600.000.000 đồng.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh của chị Phạm Thúy H đối với anh Nguyễn Duy S1, ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Q không phải chịu;

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Duy S1 phải nộp 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

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 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.

