

Số: 140/2026/DS -ST

Ngày: 03/02/2026

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt
cọc.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Tuấn

Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Lê Thị Thu Hà – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội: Bà Hoàng Thị Thu Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 6 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1090/2025/TLST-DS ngày 28/10/2025 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2026/QĐST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Chu Thị Thu H năm 1985

CCCD số: 037185000452 Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội ngày 19/3/2025

Địa chỉ: số G, Tổ B, phường K, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Đỗ Thị M năm 1972

CCCD số: 001172019043 Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 25/4/2021

Địa chỉ: số nhà B, Xóm B, Thôn V, xã T, Thành phố Hà Nội (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị M1: Luật sư Chu Văn T (vắng mặt); Luật sư Nguyễn Đăng K – Công ty L – Đoàn luật sư Thành phố H. (có mặt)

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1973 (có mặt)

CCCD số: 001073039571 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 10/5/2021

Địa chỉ: số nhà B, Xóm B, Thôn Văn Q, xã T, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T1: Bà Đỗ Thị M1, sinh năm 1972 (có mặt)

CCCD số: 001172019043 Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 25/4/2021

Địa chỉ: số nhà B, Xóm B, Thôn Văn Q, xã T, Thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 5/4/2025, và ngày 10/4/2025 bà Chu Thị Thu H1 và bà Đỗ Thị M1 có ký Hợp đồng đặt cọc để mua bán thửa đất số 520, tờ bản đồ số 02, địa chỉ lô đất tại: V, Đ, T, Hà Nội. Theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận: nếu mảnh đất thuộc diện quy hoạch hoặc xảy ra tranh chấp thì bên bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc cho bên mua và không phạt cọc nhau. Sau khi tiến hành kiểm tra thông tin pháp lý, bà Chu Thị Thu H1 phát hiện thửa đất này đã nằm trong khu vực quy hoạch. bà Chu Thị Thu H1 có yêu cầu bà Đỗ Thị M1 cùng bà Chu Thị Thu H1 lên Văn Phòng Quản lý đô thị huyện T để kiểm tra tính chính xác quy hoạch, nhưng bà Đỗ Thị M1 không lên. Biết mảnh đất có quy hoạch nhưng vẫn cố tình bán cho bà Chu Thị Thu H1, Hành vi trên đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chu Thị Thu H1. Bà Chu Thị Thu H1 đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà Đỗ Thị M1 hoàn trả số tiền cọc nhưng bà Đỗ Thị M1 cố tình không thực hiện nghĩa vụ.

Bà Chu Thị Thu H1 yêu cầu bà Đỗ Thị M1 Hoàn trả số tiền đặt cọc là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Thị M1 trình bày:

Năm 2024, do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 520 (tách từ thửa 511), tờ bản đồ số 02, diện tích 77,5 m² tại thôn V, xã T, do vợ chồng bà Đỗ Thị M1 đứng tên chủ sử dụng đất. Thông qua bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976; Trú tại: K, xã T, thành phố Hà Nội; CCCD số: 001176009081 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 26/01/2022, là người môi giới bất động sản. Bà Đỗ Thị M1 được giới thiệu trao đổi với bà Chu Thị Thu H1 là người có nhu cầu mua đất. Sau khi thỏa thuận, bà Đỗ Thị M1 và bà Chu Thị Thu H1 đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 520 (tách từ thửa 511), tờ bản đồ số 02, diện tích 77,5 m² tại thôn V, xã T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 338843 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện T cấp ngày 26/01/2024, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Đỗ Thị M1 và chồng là ông Nguyễn Xuân T1.

Ngày 05/4/2025, bà Chu Thị Thu H1 đặt cọc cho bà Đỗ Thị M1 số tiền là 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*); ngày 10/4/2025, bà Chu Thị Thu H1 tiếp tục đặt cọc bổ sung cho tôi 700.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận đến ngày 05/5/2025, hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện công chứng hợp đồng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau đó ít ngày, vào nửa cuối tháng 4/2025, bà H1 yêu cầu bà M1 trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ đồng*) với lý do thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong quy hoạch đang phải thu

hồi để làm đường dẫn tới hạn chế việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật mà không cung cấp được bất kể tài liệu có giá trị nào để chứng minh. Do vậy, bà Đỗ Thị M1 không đồng ý và yêu cầu bà H1 tiếp tục thực hiện các thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc đã ký.

Trước ngày thỏa thuận tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 05/05/2025) bà H1 đã nộp đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội) yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đồng thời bà H1 sử dụng các tài liệu thể hiện việc đã nộp đơn khởi kiện tại tòa án nói rằng thửa đất nêu trên đang có tranh chấp để từ chối việc ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/05/2025, đồng thời đề nghị văn phòng công chứng không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng do thửa đất đang có tranh chấp.

Bà Đỗ Thị M1 không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng thửa đất số 520 (tách từ thửa 511), tờ bản đồ số 02, diện tích 77,5 m² tại thôn V, xã T không bị quy hoạch một phần làm đường giao thông và đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 – Hà Nội xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Chúng tôi đồng ý với quan điểm của bị đơn. Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án:

- Đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có địa chỉ cư trú tại thôn V, xã T, Thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật TTDS 2015 (sửa đổi bổ sung 2025).

- Việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng và tư cách của họ.

- Về thu thập chứng cứ: Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về giao, nhận, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát: Tòa án đã giao, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát đầy đủ.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

2. Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án: - Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điều 117, điều 119 và điều 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà

Chu Thị Thu H1, buộc bà Đỗ Thị M1 có nghĩa vụ trả cho bà Chu Thị Thu H1 tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc là loại tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tại thời điểm Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đang cư trú tại xã T, Thành phố Hà Nội. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội theo quy định tại Điều 26, khoản 1 điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn, thời hiệu: Các đương sự không có yêu cầu xem xét về thời hạn, thời hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/4/2025 và 10/4/2025 thể hiện bên đặt cọc bà Chu Thị Thu H1 và bên nhận cọc bà Đỗ Thị M1 có thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 520 tờ bản đồ số 02 số Giấy chứng nhận: DM338843 với diện tích 77.5m² đất có địa chỉ tại thôn V, xã Đ (cũ), nay là thôn V, xã T, Thành phố Hà Nội. Số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/4/2025 là 300.000.000 đồng đã được bà Chu Thị Thu H1 chuyển khoản cho bà Đỗ Thị M1 ngày 05/4/2025. Số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/4/2025 là 700.000.000 đồng đã được bà Chu Thị Thu H1 chuyển khoản cho bà Đỗ Thị M1 ngày 10/4/2025.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Chu Thị Thu H1 đã nhận được thông tin thửa đất trên nằm trong khu vực quy hoạch nên đã không tiếp tục thực hiện giao kết.

Tại Công văn số 1782/UBND-KT ngày 02/12/2025, UBND xã T đã có văn bản cung cấp thông tin thửa đất như sau: “Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện T được UBND thành phố H phê duyệt tại Quyết định số 5167/QĐ-UBND ngày 08/12/2021: Sau khi đối chiếu thửa đất số 520 (tách từ thửa 511), tờ bản đồ số 02, diện tích 77,5m² với bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, xác định: Thửa đất số 520 (tách từ thửa 511), tờ bản đồ số 02, diện tích 77,5m² có khoảng 62,0m² thể hiện trên bản đồ Quy hoạch là đất ở, diện tích còn lại thể hiện trên bản đồ Quy hoạch là đất giao thông.” Do vậy, một phần diện tích là 15.5m² của thửa đất trên nằm trong Quy hoạch đất giao thông.

Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2025 ghi “Nếu dính quy hoạch thì 2 bên không phạt cọc nhau, được chỉ định người thứ ba đứng tên mua”. Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2025 ghi “Nếu dính quy hoạch hai bên không phạt cọc nhau, trả lại tiền 0 đền C”.

Bà Chu Thị Thu H1 yêu cầu bà Đỗ Thị M1 trả lại số tiền đặt cọc cả 2 lần tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo hai hợp đồng đã thỏa thuận là có cơ sở và phù hợp với quy định tại các Điều 328, 357 và 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Vì vậy cần buộc bà Đỗ Thị M1 và ông Nguyễn Xuân T1 phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho bà Chu Thị Thu H1.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp thuận nên bị đơn, người liên quan đứng về phí bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: - Các Điều 328; 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Các Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật TTDS 2015 (sửa đổi bổ sung 2025)

-Khoản 1 điều 147, khoản 2 điều 227; điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Thu H1.

Buộc bà Đỗ Thị M1 và ông Nguyễn Xuân T1 phải hoàn trả lại cho bà Chu Thị Thu H1 số tiền bà Chu Thị Thu H1 đã đặt cọc tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành án thì phải chịu khoản lãi suất của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Vợ chồng Bà Đỗ Thị M1, ông Nguyễn Xuân T1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng).

Hoàn trả cho bà Chu Thị Thu H1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai số 0013720 ngày 28/10/2025 tại Thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội.

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt đủ tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND Khu vực 6 – Hà Nội;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Bá Thắng