TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: **107** /2026/DS - ST
Ngày: 26/02/2026
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 11 - HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Trí.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Bôi, bà Nguyễn Thị Thắm.

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Thủy- Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Hà Nội tham gia phiên ***tòa:*** Bà Hoàng Thúy Hằng- Kiểm sát viên.

Ngày 26/02/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 519/2025/TLST - DS ngày 26 /11/2025 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 519/2026/QĐXXST - DS ngày 30/01/2026 giữa các đương sự:

- *N đơn*: Ông **Vũ Xuân T**, sinh năm 1970, ĐKTT tại: Thôn X, xã P, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Huy T2**, sinh năm 1990, và bà **Trịnh Thị H**, sinh năm 1988; đều ĐKTT tại: Tổ dân phố G, xã P, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Bình N, sinh năm 1981, trú tại: Thôn P, xã P, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Bà Phạm Thị Hồ P, sinh năm 1984, trú tại: Thôn P, xã P, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*N đơn: Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Vũ Xuân T trình bày:

Khoảng giữa năm 2025, Tôi có nhu cầu mua đất ở để sử dụng nên Tôi đã nhờ ông Nguyễn Bình N, sinh năm 1981, trú tại: Thôn P, xã P, thành phố Hà Nội đi tìm đất cho mình. Khi ông N tìm được thửa đất nào ưng ý sẽ liên hệ với Tôi để

ký hợp đồng đặt cọc mua bán. Khoảng tháng 10/2025 ông N thông báo cho Tôi đã tìm được 01 thửa đất ưng ý cả về hình thể và vị trí là thửa thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9, tại tiểu khu Giấy xã P, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 814xxx do Sở tài N và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2020 cho ông Nguyễn Huy T2 và bà Trịnh Thị H. Giá mua bán thửa đất là 2.350.000.000 triệu đồng. Ngày 20/10/2025, Tôi nhờ ông N đặt cọc trước 100 triệu đồng. Ngày 23/10/2025, tiếp tục nhờ ông N đặt cọc 150 triệu đồng. Tổng số tiền Tôi đã nhờ ông N đặt cọc cho ông T2, bà H là 250 triệu đồng. Các ngày 20/10/2025 và ngày 23/10/2025 việc đặt cọc được tiến hành ký kết giữa ông N và ông T2, bà H. Tôi không có mặt, không nắm được. Đến ngày 28/10/2025, các bên thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc với người mua đất là Tôi (Vũ Xuân T).

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2025, các bên đều thống nhất thỏa thuận nội dung tại gạch đầu dòng thứ 2 phần Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc*" Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc"*. Do tin tưởng ông N, ông T2, bà H và thấy thửa đất nằm trong khu dân cư đông đúc nên Tôi không kiểm tra kỹ quy hoạch thửa đất trước khi ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, kiểm tra lại quy hoạch, Tôi mới biết thửa đất thuộc quy hoạch phân khu đô thị (khu 3), tỉ lệ 1/2000 theo Quyết định số 4790/QĐ - UBND ngày 30/11/2022 của UBND thành phố Hà Nội.

Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2025 được lập làm 2 bản, Tôi giữ 01 bản, ông T2, bà H giữ 1 bản. Tôi khẳng định ông là người mua đất, không muốn thửa đất của mình phải chịu rủi ro giảm sút giá trị hay không được sử dụng đúng mục đích ban đầu nên đọc thấy điều khoản *"Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc"* thì Tôi mới ký, không có việc thống nhất gạch bỏ nội dung trên. Ông T2, bà H sau đó tự ý gạch bỏ nội dung trên tại bản của ông, bà giữ là việc của ông T2, bà H.

Đối với số tiền 250 triệu đồng ông N đặt cọc hộ ông T là tiền của ông N ứng ra. Ông T và ông N sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

N đơn đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/10/2025 giữa ông T và ông T2, bà H. Buộc ông T2, bà H phải trả lại ông T số tiền đặt cọc 250 triệu đồng và tiền lãi theo quy định nếu chậm trả. Ngoài các nội dung trên, ông T không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn: Ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:

Do có nhu cầu bán thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9, tại tiểu khu giấy xã P, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 814xxx do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2020 cho ông Nguyễn Huy T2 và bà Trịnh Thị H), ngày 20/10/2025 ông T2, bà H đã nhận của ông Nguyễn Bình N, sinh năm 1981, trú tại: Thôn P, xã P, thành phố Hà Nội số tiền đặt cọc là 100 triệu đồng tiền mặt. Ngày 23/10/2025, ông T2, bà H tiếp tục nhận tiền đặt cọc của ông N số tiền 150 triệu đồng bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng.

Các lần đặt cọc, giữa ông N và ông T2, bà H đều lập và ký kết hợp đồng, có sự chứng kiến của bà Phạm Thị Hồ P, sinh năm 1984, trú tại: Thôn P, xã P, thành phố Hà Nội. Ông T2, bà H được biết ông N, bà P chỉ đang đi mua hộ đất cho người khác chứ không phải mua cho ông N, bà P. Tại hợp đồng đặt cọc ký các ngày 20/10/2025 và ngày 23/10/2025 giữa ông N và ông T2, bà H các bên đã thống nhất gạch bỏ nội dung *"Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc*". (Hai hợp đồng ký các ngày 20/10/2025 và ngày 23/10/2025 sau đó bà Phạm Thị Hồ P đã thu lại hết. Phía ông T2, bà H không còn giữ).

Ngày 28/10/2025 ông T2, bà H trực tiếp kí kết hợp đồng đặt cọc với ông Vũ Xuân T (Người mua đất). Hợp đồng ký với ông T thay thế cho hợp đồng đã ký các ngày 20/10/2025 và ngày 23/10/2025 với ông Nguyễn Bình N. Nội dung thỏa thuận mua thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9, với giá 2.350.000.000 triệu đồng và đặt cọc trước số tiền 250 triệu đồng. Tại gạch đầu dòng thứ 2 phần cam kết chung của Hợp đồng " *Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc*" thì các bên thống nhất gạch bỏ. Hợp đồng đặt cọc được lập làm 2 liên, liên 1 ông T2, bà H giữ đã gạch bỏ nội dung trên, liên 2 bên ông T giữ không gạch do bà Pbận công việc chưa kịp gạch mà cầm đi luôn. Ngày 30/01/2026, ông T2, bà H giao nộp 01 USB nhãn hiệu Transcend USB 3.0 8GB bên trong chứa video ghi nội dung trao đổi việc thỏa thuận đặt cọc giữa ông T2, bà H và ông Nguyễn Bình N, bà Phạm Thị Hồ P.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân T, phía ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H có quan điểm: Không đồng ý với yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2025 giữa bên A là ông Vũ Xuân T và bên B là ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H. Không đồng ý trả lại ông T số tiến đặt cọc 250 triệu đồng. Ngoài các nội dung trên, ông T2, bà H không có quan điểm, không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bình N, tại bản tự khai ngày 12/02/2025 trình bày:

Vào các ngày 20/10/2025 và ngày 23/10/2025 ông N đã ký hợp đồng đặt cọc với ông T2, bà H để mua hộ ông Vũ Xuân T thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9, tại tiểu khu giấy xã P, thành phố Hà Nội. Ngày 20/10/2025 ông N giao cho vợ chồng ông T2, bà H số tiền đặt cọc 100 triệu đồng tiền mặt. Ngày 23/10/2025, ông N chuyển qua tài khoản ngân hàng cho ông T2, bà H 150 triệu đồng. Hai lần đặt cọc này, ông N là người ký hợp đồng với ông T2, bà H. Ngày 28/10/2025, các bên thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc với người mua thực sự là ông Vũ Xuân T. Trong tất cả các lần ký hợp đồng đặt cọc ngày 20, 23, 28 tháng 10 năm 2025, các bên đều thống nhất thỏa thuận nội dung *"Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc",* không có lần nào thỏa thuận gạch bỏ nội dung trên như ông T2, bà H trình bày.

Số tiền đặt cọc 250 triệu đồng ông N đã chuyển cho ông T2, bà H vào các ngày 20, 23 tháng 10 năm 2025, ông N và ông T sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ông N không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

*Người làm chứng bà Phạm Thị Hồ P trình bày:

Vào các ngày 20/10/2025, 23/10/2025, 28/10/2025 bà P đã chứng kiến việc việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6 tờ bản đồ số 9 tại tiểu khu Giấy xã P, thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Bình N, ông Vũ Xuân T và ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H. Tại tất cả các lần ký hợp đồng đặt cọc các bên đều thống nhất thỏa thuận nội dung *"Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc"*. Có thể do biết trước việc thửa đất nằm trong quy hoạch nên nhiều lần bà H cố tình nói: Các anh mua đất cứ kiểm tra kỹ, nếu thửa đất vào quy hoạch thì nhà em không có tiền đền cho các anh chị đâu. Bà P có nói thêm vào: Nếu thửa đất nằm trong quy hoạch thì anh chị chỉ phải trả lại cho người ta số tiền 250 triệu đã đặt cọc chứ anh chị không pH đền bù, không phải bồi thường thêm gì cả. Phía bà H vẫn nhiều lần cố tình nói lấp liếm đi.

Hợp đồng đặt cọc được xuất làm 2 bản, 1 bản phía ông T giữ, 1 bản phía ông T2, bà H giữ. Ông T2, bà H sau đó tự ý gạch bỏ nội dung thỏa thuận "*Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc"*. Bà P chứng kiến sự việc khẳng định các bên không lần nào thỏa thuận như vậy, không có việc bản Hợp đồng đặt cọc phía bên ông T giữ không gạch bỏ điều khoản đó do bận chưa kịp gạch như ông T2, bà H khai.

*Biên bản thẩm định tài sản ngày 16/01/2026 Tòa án đã xem xét thẩm định thể hiện đúng vị trí thửa đất tại tiểu khu Giấy, xã P, thành phố Hà Nội.

*Xác minh tại Phòng kinh tế xã P ngày 16/01/2026 xác định: Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9, tại tiểu khu Giấy xã P, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 814xxx do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2020 cho ông Nguyễn Huy T2 và bà Trịnh Thị H) thuộc quy hoạch phân khu đô thị (khu 3) tỉ lệ 1/2000. Vị trí thửa đất một phần thuộc ô quy hoạch C11 - TV là đất hạ tầng (T tâm tiếp vận) và một phần nằm đất cây xanh theo Quyết định 4790/QĐ - UBND ngày 30/11/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị P (khu 3), tỉ lệ 1/2000.

Tại phiên tòa, qua hòa giải các bên đương sự có mặt vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bầy. Do vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải được theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hà Nội tham gia phiên toà xác định:

Về tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ vụ án; qua lời trình bày và tranh luận của các bên đương sự. Sau khi đánh giá và phân tích về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Vũ Xuân T về yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2025 giữa bên A là ông Vũ Xuân T và bên B là ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H và buộc ông T2, bà H trả lại ông Vũ Xuân T số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng.

Ngoài ra đề nghị buộc bị đơn là ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Các bên đương sự và người liên quan có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà trên cơ sở lời trình bày của các bên đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do bị đơn ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H có địa chỉ cư trú tại tổ dân phố Giấy, xã P, thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hà Nội thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Vụ án còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại các Điều 184, 185 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Bình N đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; trong hồ sơ vụ án đã có đầy đủ lời khai của ông N. Vì vậy, việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* Vào các ngày 20/10/2025 và 23/10/2025 ông Nguyễn Bình N đặt cọc hộ ông Vũ Xuân T tổng số tiền 250.000.000 đồng cho bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H để đảm bảo cho giao kết chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9, tại tiểu khu Giấy xã P, thành phố Hà Nội.

Ngày 28/10/2025, các bên thống nhất lập Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên bán (gọi tắt là bên A) là ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H với bên mua (gọi tắt là bên B) là ông Vũ Xuân T. Hợp đồng được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản.

Xét Hợp đặt cọc ngày 28/10/2025, nêu trên được các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bình đẳng, tự nguyện, các điều khoản quy định trong hợp đồng đều không trái với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực pháp luật.

Theo Hợp đồng đặt cọc do phía N đơn xuất trình, tại gạch đầu dòng thứ 2 phần Cam kết chung của hợp đồng các bên thỏa thuận *" Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc".* Theo Hợp đồng đặt cọc do phía bị đơn xuất trình thì nội dung thỏa thuận *" Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc"* bị gạch bỏ. Phía bị đơn cho rằng các bên không có thỏa thuận này nên đã gạch bằng bút bi.

Ngoài ra, bị đơn ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H xuất trình 01 USB nhãn hiệu Transcend USB 3.0 8GB bên trong chứa 02 file video cho rằng ghi lại nội dung trao đổi thỏa thuận đặt cọc giữa ông T2, bà H với ông Nguyễn Bình N, bà Phạm Thị Hồ P. File video thứ nhất thời gian ghi từ 21 giờ 41 phút 24 giây đến 21 giờ 42 phút 16 giây, file video thứ hai thời gian ghi từ 22 giờ 47

phút 20 giây đến 22 giờ 49 phút 40 giây. Tuy nhiên cả hai file video đều không ghi nhận hình ảnh của các đương sự, chỉ có âm thanh giọng nói của ông T2, bà H, ông N, bà Phương, không có sự có mặt của ông Vũ Xuân T. Nội dung 02 file video không thể hiện các bên thống nhất xóa bỏ nội dung "*Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc",* thời gian ghi vào ngày 20/10/2025 là trước ngày ông T ký Hợp đồng đặt cọc với bị đơn (ngày 28/10/2025). Hơn nữa, nội dung trao đổi trong 02 file video không pH là của ông Vũ Xuân T, không thể hiện ý chí của ông T nên không có giá trị xem xét. Tại phiên tòa phía bị đơn không xuất trình thêm được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh nên cấc căn cứ mà phía bị đơn đưa ra không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kết quả thu thập chứng cứ tại Phòng kinh tế xã P, thành phố Hà Nội cho thấy thửa đất các bên đặt cọc chuyển nhượng nằm trong quy hoạch phân khu đô thị (khu 3) tỉ lệ 1/2000; trong khi đó theo quy định tại gạch đầu dòng thứ 2 phần Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc này 28/10/2025, các bên có thỏa thuận "*Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch, giải tỏa, đền bù thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc"*, vì vậy yêu cầu khởi kiện của N đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền 250.000.000 đồng ông N bỏ ra đặt cọc hộ ông T, ông N có quan điểm sẽ tự thỏa thuận giải quyết với ông T, không đề nghị giải quyết trong vụ án này, ông N không có yêu cầu độc lập nào khác nên Tòa án không xem xét.

[3] *Về án phí* : Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Vũ Xuân T được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H *phải* chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc.

[4] *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 328, Điều 401, Điều 422, Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 184, Điều 185, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy ®Þnh vÒ mức thu, miÔn, gi¶m, thu nép, qu¶n lý vµ sö dông ,n phÝ vµ lÖ phÝ Tßa ,n.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn ông **Vũ Xuân T**, cụ thể:

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2025, giữa bên đặt cọc ông Vũ Xuân T với bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Huy T2 và bà Trịnh Thị H.

1.2. Buộc ông Nguyễn Huy T2 và bà Trịnh Thị H trả lại cho ông Vũ Xuân T số tiền đặt cọc **250.000.000** đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)*.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Huy T2, bà Trịnh Thị H phải chịu 12.500.000 đồng *(Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Vũ Xuân T 6.250.000 đồng *(Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017605 ngày 25/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

3. Về quyền kháng cáo: N đơn, Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 11 – Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Nguyễn Duy Trí