

Bản án số: 63/2025/DS-ST
Ngày 19-8-2025
V/v: Tranh chấp về Hợp đồng
đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Quang Dũng**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Đức Thắng**

Bà Nguyễn Thị Kim Hoa

-Thư ký phiên toà: Ông **Nguyễn Văn Hạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 5 - Hà Nội.

**-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội tham gia phiên
tòa:** Bà **Trần Thanh Hiếu** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Khu vực 5 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
45/2025/TLST-DS ngày 01/4/2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXX-DSST ngày 17/7/2025, giữa
các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1962;

Nơi cư trú: Phố M, Quận H (nay là phường V), thành phố Hà Nội; có mặt
tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Lê Hương T, sinh năm 1991;
nơi cư trú: Phố M, Quận H (nay là phường V), thành phố Hà Nội. (Theo Hợp
đồng ủy quyền số công chứng 5280/2025/CCGD ngày 14/7/2025 của Văn
phòng công chứng H); có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án;

- Bị đơn:

1.Công ty cổ phần Đ

Địa chỉ: KĐT V, Quận H, thành phố Hà Nội; địa chỉ Văn phòng giao dịch:

KĐT V1, xã Đ, huyện G (nay là xã B), thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Huy K - Chức vụ: Giám đốc Công ty; có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình H - Chức vụ: Nhân viên pháp lý. (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/7/2025 của Công ty cổ phần Đ); vắng mặt tại phiên tòa, có mặt khi tuyên án;

2. Bà Phạm Thúy H1, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn H, xã V, huyện H (nay là xã S), thành phố Hà Nội; có mặt;

-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị P; địa chỉ: thị trấn B (nay là phường M), tỉnh H; có mặt;

2. Bà Lê Hương T; địa chỉ: Phố M, Quận H (nay là phường V), thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

1. Về quá trình hình thành giao dịch: Ngày 10/02/2025, thông qua sự môi giới của Bà Hoàng Thị P (nhân viên Công ty cổ phần Đ), tôi đã đạt được thỏa thuận mua căn hộ S2.112XXX (diện tích 27,7m²) thuộc KĐT V1 (Xã G) từ Bà Phạm Thúy H1 với giá 1.650.000.000 đồng, đã bao gồm toàn bộ thuế phí các loại.

2. Về việc đặt cọc và ký kết hợp đồng:

- Tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng được chuyển cho Bà Phạm Thúy H1 hai đợt. Ngày 09/02/2025: 15.000.000 đồng do tôi chuyển cho bên môi giới; ngày 10/02/2025: 85.000.000 đồng do con gái tôi là Lê Hương T trực tiếp chuyển cho Bà Phạm Thúy H1 tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc.

- Hợp đồng đặt cọc được Công ty cổ phần Đ đơn phương soạn thảo mà không tham khảo ý kiến của bên mua về các điều khoản quan trọng, đặc biệt là điều khoản thanh toán. Ngay tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, tôi và con gái tôi đã phản đối việc thanh toán 100% giá trị hợp đồng vào ngày ký hợp đồng mua bán, nhưng không được Bà Phạm Thúy H1 và Công ty môi giới chấp nhận.

- Mặc dù, con gái tôi là người trực tiếp thực hiện giao dịch và chuyển phần lớn tiền đặt cọc nhưng hợp đồng đặt cọc lại được ký giữa Bà Phạm Thúy H1 và tôi. Tại thời điểm ký kết, tôi và con gái tôi đều đã xác nhận rằng con gái tôi sẽ là người đứng tên trong hợp đồng mua bán và sổ đỏ.

- Hợp đồng đặt cọc còn nhiều điểm mâu thuẫn và thiếu rõ ràng về việc phân bổ tiền thanh toán, cụ thể: Điều 3.1 quy định giá mua bán căn hộ là 1.650.000.000 đồng nhưng Điều 3.2 lại quy định bên A (bên bán) thu về 1.600.000.000 đồng. Điều 3.3 quy định bên C (môi giới) nhận 50.000.000 đồng từ bên A. Hợp đồng không quy định rõ bên B (bên mua) sẽ phải chuyển khoản bao nhiêu tiền và chuyển cho ai. Với cách quy định như vậy, có thể hiểu là bên mua phải chuyển toàn bộ 1.650.000.000 đồng cho bên bán, sau đó bên bán mới chuyển 50.000.000 đồng cho bên môi giới hoặc bên mua phải tự chia làm hai khoản chuyển khoản riêng cho bên bán và bên môi giới. Sự thiếu rõ ràng này có thể dẫn đến tranh chấp về sau và gây khó khăn trong quá trình thực hiện giao dịch tại Ngân hàng.

3. Về diễn biến và tranh chấp trong quá trình giao dịch: Trong quá trình thẩm định hồ sơ, chúng tôi phát hiện bên bán thiếu hợp đồng mua bán gốc với chủ đầu tư. Đây là văn bản quan trọng gắn liền với quyền sở hữu và sử dụng căn hộ chung cư, đặc biệt trong các trường hợp phát sinh sự cố về sau. Ban đầu, chúng tôi có ý định dừng giao dịch vì cho rằng đây là thiếu sót của bên bán và yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc. Sau khi tìm hiểu thực tế thị trường và cân nhắc kỹ lưỡng, chúng tôi quyết định tiếp tục giao dịch nhưng với điều kiện giữ lại 5% giá trị căn hộ cho đến khi nhận được sổ đỏ nhằm đảm bảo quyền lợi của mình trước những rủi ro tiềm ẩn.

4. Về yêu cầu điều chỉnh hợp đồng: Chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu Bà Phạm Thúy H1 ký lại Hợp đồng đặt cọc với các nội dung:

-Điều chỉnh bên mua là con gái tôi - người thực tế thực hiện giao dịch và chuyển phần lớn tiền đặt cọc.

-Chỉnh sửa các điều khoản mâu thuẫn về phân bổ tiền thanh toán theo yêu cầu của Ngân hàng thẩm định.

-Sửa đổi điều khoản thanh toán: Giữ lại 5% giá trị căn hộ và chỉ thanh toán sau khi nhận được sổ đỏ. Việc giữ lại 5% giá trị căn hộ cho đến khi hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ là hoàn toàn hợp lý và phù hợp với thông lệ thị trường bất động sản nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo thỏa thuận ban đầu về giá trị giao dịch và nghĩa vụ của bên bán trong việc chịu toàn bộ thuế, phí.

Tuy nhiên, Bà Phạm Thúy H1 và Công ty môi giới đã từ chối các yêu cầu này mà không có lý do chính đáng.

5. Về thiện chí thực hiện hợp đồng: Chúng tôi đã chuẩn bị đầy đủ nguồn vốn thông qua kế hoạch vay vốn Ngân hàng để thực hiện giao dịch mua bán.

Việc hợp đồng đặt cọc không được ký đúng với tên người mua thực tế và tồn tại các điều khoản mâu thuẫn đã gây cản trở trực tiếp đến quá trình vay vốn Ngân hàng. Sự chậm trễ trong tiến độ giao dịch không phải do lỗi của chúng tôi mà xuất phát từ những bất cập trong hợp đồng đặt cọc và sự thiếu hợp tác của bên bán và Công ty môi giới trong việc điều chỉnh các vấn đề trên. Mặc dù vậy, chúng tôi vẫn thể hiện thiện chí và nhiều lần đề nghị được ký lại hợp đồng đặt cọc cho đúng quy định pháp luật.

6. Về hành vi vi phạm của bên bán: Việc từ chối ký hợp đồng đặt cọc với người thực tế thực hiện giao dịch là vi phạm nguyên tắc cơ bản về chủ thể giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 113 của Bộ luật Dân sự 2015.

-Hành vi cố tình duy trì một hợp đồng đặt cọc vô hiệu với nhiều điểm bất hợp lý và mâu thuẫn thể hiện việc thiếu thiện chí trong giao dịch và có dấu hiệu của việc cố ý chiếm giữ tiền đặt cọc trái pháp luật.

-Việc từ chối điều chỉnh các điều khoản thanh toán theo thông lệ thị trường và yêu cầu hợp lý của bên mua cho thấy dấu hiệu của việc lợi dụng những sơ suất trong quá trình ký kết ban đầu.

Ngoài ra, tôi nhấn mạnh: Tôi không đe dọa kiện trong thời gian giao dịch (trước ngày 24/02/2025) và không có ý định dùng hợp đồng đặt cọc/hợp đồng mua bán căn hộ S2.112XXX để vay Ngân hàng như sự dối trá và bịa đặt của bị đơn.

Từ những lý do trên, tôi đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1.Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2025 giữa Bà Phạm Thúy H1 và Bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu do không phù hợp với thực tế giao dịch theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

2.Buộc Bà Phạm Thúy H1 hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/02/2025 cho đến khi thanh toán xong theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

3.Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Điều 111 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; cấm Bà Phạm Thúy H1 thực hiện việc chuyển nhượng, cho thuê hoặc thực hiện các giao dịch khác liên quan đến căn hộ S2.112XXX thuộc KĐT V1 (Xã G) cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

**Bị đơn - Công ty cổ phần Đ do người đại diện hợp pháp trình bày:*

1. Về quá trình hình thành giao dịch: Ngày 10/02/2025, sau khi đã thống nhất các thỏa thuận giữa Bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) và Bà Phạm Thúy H1 (bên bán), chúng tôi (Công ty cổ phần Đ) tiến hành việc hẹn gặp mặt và

soạn thảo Hợp đồng đặt cọc căn hộ S2.112XXX, KĐT V1, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội.

2. Về việc đặt cọc và Hợp đồng đặt cọc: Việc ký kết Hợp đồng đặt cọc diễn ra giữa bên bán, bên mua và chúng tôi (bên môi giới). Số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng được chia làm hai đợt:

-Đợt 1 vào ngày 09/02/2025 với số tiền 15.000.000 đồng;

-Đợt 2 vào ngày 10/02/2025 với số tiền là 85.000.000 đồng.

Thời hạn của Hợp đồng đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 10/02/2025 đến ngày 24/02/2025. Giá mua bán được thống nhất rõ ràng là 1.650.000.000 đồng. Trong đó, số tiền chủ nhà thu về là: 1.600.000.000 đồng và số tiền 50.000.000 đồng sẽ được bên bán trả cho chúng tôi đã lo các chi phí liên quan đến việc làm thủ tục mua bán. Trong Hợp đồng đặt cọc nêu rõ bên mua có quyền để cho bên thứ 3 đứng tên ký kết Hợp đồng mua bán với bên bán. Hợp đồng đặt cọc được Công ty cổ phần Đ soạn thảo theo yêu cầu và thỏa thuận đã được thống nhất giữa bên bán và bên mua. Trước khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, chúng tôi đã giải thích, tư vấn rõ về các điều khoản có trong Hợp đồng đặt cọc. Trong khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, các bên đều có đầy đủ hành vi dân sự, không có sự ép buộc và hoàn toàn tỉnh táo.

3. Về nguyên nhân và diễn biến tranh chấp: Sau khi ký kết, bên mua liên tục đưa ra thêm các yêu cầu, điều kiện nằm ngoài Hợp đồng đặt cọc, cụ thể:

-Yêu cầu cung cấp Hợp đồng mua bán gốc với Chủ đầu tư dự án;

-Thay đổi phương thức thanh toán từ trả thẳng thành vay vốn Ngân hàng;

-Yêu cầu giữ lại 5% số tiền mua bán;

-Yêu cầu ký lại Hợp đồng đặt cọc với các lý do không thỏa đáng;

Tuy nhiên, bên bán không đồng ý nên dẫn đến những mâu thuẫn gay gắt giữa hai bên. Chúng tôi đã sử dụng nhiều biện pháp như tư vấn, giải thích và thuyết phục nhằm giảm bớt mâu thuẫn giữa bên bán và bên mua nhưng không có hiệu quả. Hạn cuối của Hợp đồng đặt cọc tức ngày 24/02/2025, chúng tôi hẹn gặp bên bán và bên mua với mục đích thỏa thuận lại về các điều khoản. Tuy nhiên chỉ có bên bán đến và bên mua từ chối gặp mặt, dẫn đến việc mua bán không thành.

4. Về quan điểm của Công ty cổ phần Đ: Chúng tôi luôn làm việc theo pháp luật, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người môi giới trung gian, luôn mong muốn kết nối chủ nhà và khách hàng. Do đó, chúng tôi đề nghị quý Tòa phân xử rõ ràng, công bằng và đưa ra kết luận thỏa đáng để Công ty cổ phần Đ yên tâm tiếp tục cống hiến cho xã hội.

** Bị đơn - Bà Phạm Thúy H1 trình bày:* Thời điểm tháng 02/2025, tôi là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ S2.112XXX, Khu đô thị KĐT V11. Nhà đã có sổ hồng và tôi đứng tên chính chủ trên sổ.

Đầu tháng 02/2025, do cần tiền chữa bệnh và chuẩn bị cho con tôi vào Đại học, tôi quyết định rao bán căn hộ, với hình thức mua bán thẳng, không hỗ trợ vay Ngân hàng. Ngay sau đó, bà H thông qua môi giới (chị P) đã đồng ý mua với giá 1.650.000.000 đồng, trong đó, tôi thu về 1.600.000.000 đồng còn 50.000.000 đồng phía chị P sẽ giữ để lo chi phí sang tên và phí môi giới. (Việc giao dịch không có gì đặc biệt, là thông lệ như cách Công ty chị P vẫn làm với những căn hộ khác).

Tối 09/02/2025, bà H thông qua chị P, đặt cọc giữ căn hộ cho tôi bằng tài khoản là 15.000.000 đồng. Ngày 10/02/2025, sau khi xem kỹ ngày giờ đẹp, bà H hẹn tôi và môi giới để gặp nhau ký hợp đồng và trao nốt tiền cọc (tổng cộng tiền 100.000.000 đồng). Khi đặt cọc, có một cô gái được giới thiệu là một trong các con gái của bà H có mặt tại đó. Khi chuyển tiền, bà H có chỉ đạo con gái cầm điện thoại thực hiện lệnh chuyển khoản cho tôi.

Trong suốt quá trình giao dịch, hai mẹ con bà H hoàn toàn tỉnh táo, tự nguyện, cùng đọc hợp đồng, cùng đàm phán, cùng thông qua và bà H bảo con gái chuyển khoản thực hiện hợp đồng, đều mặc định bà H đứng tên chủ thể giao dịch đặt cọc và mua bán. Cả hai đều tự nguyện, vui vẻ khi bà H ký nháy và ký chính thức và chỉ đạo chuyển khoản thực hiện hợp đồng này. Mọi việc diễn ra rất suôn sẻ. Sau khi bà H đặt cọc và có ý kiến về việc nhà cần sửa sang một số hạng mục trước khi bàn giao cho bà, cũng như việc bà cần ký hợp đồng công chứng và nhận bàn giao ngay trong vòng 2 tuần, tôi đã gấp rút lấy lại nhà, tiến hành bồi thường hợp đồng cho người đang thuê, gọi thợ sửa sang, kịp bàn giao theo lịch bà H yêu cầu.

Tuy nhiên, sau đó vài ngày, bà H bắt đầu có những yêu cầu nằm ngoài nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Ví dụ: Bà H đòi có Hợp đồng mua bán gốc giữa Chủ đầu tư và Người mua đầu tiên (tôi không phải người mua đầu tiên và tôi cũng không mua lại từ người mua đầu tiên). Chúng tôi đều cố gắng giải thích với bà H rằng việc này không có giá trị pháp lý và tôi có đủ quyền hạn giao dịch thể hiện trên sổ hồng. Tuy nhiên, bà H cảm thấy không yên tâm nên tôi cũng cố gắng hỗ trợ trong khả năng của mình để hai bên mua bán vui vẻ. Việc tìm lại chủ nhà đầu tiên là không thể nên tôi đã cố gắng liên hệ Chủ đầu tư để được hỗ trợ, thông qua Hotline, email... nhưng không có kết quả.

Mặc dù, phía tôi và Sales rất thiện chí nhưng bà H luôn mang Đơn từ, Tòa án, Chính quyền ra để đe dọa kiện cáo nếu chúng tôi trái ý bà. Sau khi thấy chúng tôi không làm đúng ý bà thì bà H lại quay ra đòi ký lại hợp đồng, sửa

một loạt điều khoản, mục đích là “hỗ trợ bà vay Ngân hàng”. Việc này nằm ngoài thỏa thuận ngay từ đầu, vì với một người cần tiền, sinh sống ở xa KĐT V1 nên chấp nhận bán nhà giá tốt so với thị trường như tôi. Tôi đã thông báo ngay từ đầu là không bán theo hình thức hỗ trợ vay Ngân hàng, do tôi không thể đi lại nhiều lần, tôi chỉ bán cho khách có sẵn tiền mua. Và lý do lớn nhất khiến tôi không dám hỗ trợ một việc rất rủi ro này là việc lật lọng của bà H khi liên tục đe dọa kiện trong quá trình giao dịch.

Đến ngày cuối cùng trước thời hạn ký hợp đồng mua bán công chứng, bà H tuyên bố đã giải quyết xong thủ tục Ngân hàng mà không cần ký lại hợp đồng nhưng cũng sẽ không mua nhà nữa. Bà H yêu cầu tôi phải trả lại ngay toàn bộ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, bằng phương thức chuyển khoản ngay trong đêm. Tôi và Sales có đề nghị, đến ngày hôm sau, mời bà lên Văn phòng Công ty BĐS để ký thanh lý hợp đồng cọc và tôi sẽ hoàn trả tiền cọc cho bà chứ không cần phạt cọc như qui định của hợp đồng. Việc này chúng tôi làm xuất phát từ thiện chí chứ chúng tôi không sai. Tuy nhiên, bà H không chấp nhận động thái thiện chí này, chỉ dứt khoát đòi tiền vô điều kiện. Xét thấy, việc này rất vô lý và có thể do bà H đang nóng giận, quyết định chưa sáng suốt nên tôi lại thể hiện thiện chí, bằng cách thông báo với bà H và Sales rằng tôi vẫn mong muốn được bán nhà cho bà. Hẹn bà đúng giờ/ngày đã hẹn, cùng có mặt tại Văn phòng công chứng để giao dịch.

Tuy nhiên, dù chúng tôi hẹn và đợi tại Văn phòng công chứng, bà H không xuất hiện. Bà cũng đã gửi tin nhắn xác nhận rằng không ra Văn phòng công chứng, vì còn bận đi kiện chúng tôi “nhằm mục đích ngăn chặn bán căn nhà này”. Như vậy, với một giao dịch mà người mua không chịu mua bán theo thỏa thuận đã ký cũng không chịu ra ký nhận lại cọc, chỉ quyết tâm đi kiện để gây khó dễ cho chủ nhà, chúng tôi thực sự chỉ biết làm theo những gì pháp luật qui định và trông đợi vào sự bảo vệ của pháp luật.

Ngày 24/02/2025, Văn phòng công chứng chứng kiến sự việc, đã giúp chúng tôi mời Thừa phát lại đến ghi nhận lại toàn bộ diễn biến, làm bằng chứng để sau này có căn cứ pháp lý làm việc với cơ quan tư pháp nếu cần. Sau khi lập Vi bằng, tôi đã thực hiện đúng các nội dung qui định trong Hợp đồng cọc, bao gồm chi trả cho Sales 30% giá trị hợp đồng cọc, tương đương 30.000.000 đồng. Tôi cũng là người chi trả chi phí lập Vi bằng (3.500.000 đồng). Khi thiện chí của chúng tôi không được ghi nhận và tôn trọng, chúng tôi thống nhất chỉ tuân thủ theo những gì đã ký kết và tuyệt đối không vi phạm pháp luật.

Chúng tôi vẫn cùng có mặt trong group chat liên quan tới giao dịch này từ ngày đó nhưng không thấy bà H có ý kiến gì, ngoài việc thông báo sẽ kiện.

Tuy nhiên, sáng sớm ngày 21/3/2025, tôi liên tục nhận được tin nhắn hỏi thăm của gia đình, họ hàng, bạn bè, phụ huynh học sinh... về việc có người gửi ảnh chụp chữ ký xác nhận nhận tiền của tôi và ảnh chụp của tôi cùng con cái tôi, nói rằng tôi nợ 100.000.000 đồng không trả và chủ nợ cũng không tìm thấy tôi (mọi người hiểu là tin nhắn này thông báo tôi trốn nợ). Là một người mẹ, lại là giáo viên, tôi nhận thức đây là hình thức cố tình vụ khống, bôi nhọ danh dự tôi, lấy cả hình ảnh con cái tôi (đang là học sinh) để bôi nhọ kèm thông tin mẹ trốn nợ trên mạng xã hội.

Tôi kính mong Quý Tòa xử đúng người, đúng tội, nâng cao nhận thức về pháp luật cho một số đối tượng coi pháp luật là công cụ để thực hiện những ý đồ cá nhân của mình, trong khi bản thân sống coi thường pháp luật.

** Bà Hoàng Thị P là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*
Tôi được cô Nguyễn Thị Thu H gọi điện để hỏi mua căn chung cư ở KĐT V1 Xã G. Sau khi giới thiệu cho cô một vài căn thì cô đã ưng căn S2.112XXX của chủ nhà là chị Phạm Thúy H1.

Là một nhân viên Sale của công ty tôi tư vấn cho cô đầy đủ những thông tin mà Công ty N đã cung cấp cho tôi như là giá bán căn hộ, chi phí dịch vụ để hoàn thiện hồ sơ sang tên sổ đỏ cho khách hàng pháp lý của căn hộ. Sau khi nghe xong tư vấn, cô đã cọc thiện chí cho tôi số tiền 15.000.000 đồng và tôi đã chuyển luôn cho chủ nhà là chị H1 ngày 09/02/2025. Hôm sau, tôi hẹn cô H và chủ nhà để cọc mua bán căn hộ tại sảnh tòa chung cư nơi ở của cô H.

Ngày 10/2/2025, chúng tôi gồm chị H1 chủ nhà, cô H và con gái lớn, tôi và bạn M sale bên chủ nhà đã có mặt tại sảnh tòa nhà chung cư của cô H để ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi cô H và con gái lớn cùng chị H1 đã đọc xong hợp đồng cọc và đã đồng ý với cái điều khoản đã ghi trong hợp đồng cọc thì tiến hành ký 3 bên rồi chuyển khoản cho chủ nhà là chị H1 số tiền 85.000.000 đồng. Hợp đồng cọc chị H1 ghi nhận đủ số tiền là 100.000.000 đồng (bao gồm 15.000.000 đồng chuyển khoản ngày 09/02/2025 và 85.000.000 đồng chuyển khoản ngày 10/02/2025) và hẹn 15 ngày nữa sẽ ký Hợp đồng mua bán.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, cô H có yêu cầu muốn giữ lại 05% số tiền nhưng bên chủ nhà không đồng ý và bên dịch vụ có nói, nếu có muốn giữ thì chỉ giữ lại 20 triệu đồng sau khi ký Hợp đồng mua bán, công chứng và cô đã đồng ý.

Trong quá trình 15 ngày đó, cô H liên tiếp có một số yêu cầu nằm ngoài hợp đồng cọc như là đòi hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Vì là căn hộ mua lại đã sang tên trên sổ đỏ nên không có Hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Tôi đã truyền đạt lại với chị H1 và chị H1 đã viết gmail lên hệ thống của chủ đầu

tư nhưng được giải đáp là không có vì chị không phải là người ký mua bán với chủ đầu tư và tôi cũng báo lại cho cô H. Sau khi đòi HĐMB với chủ đầu tư không được cô quay sang đòi giữ 05% tiền bán căn hộ. Lúc đầu, chị chủ cũng đã hỗ trợ cô nhưng cô lại muốn sửa lại hợp đồng đặt cọc để dùng hợp đồng cọc đó đi vay Ngân hàng mua căn hộ trong khi lúc ký cọc với chị H1 không nói là vay bằng căn hộ S2.112XXX.

Chị H1 nhận thấy cô không nhất quán với lời nói và hành động của mình và chị H1 không liên quan tới thủ tục vay Ngân hàng của cô nên không đồng ý ký lại nên cô H đã trả lời không mua nữa và đòi cọc. Chị H1 đồng ý trả lại cọc 100.000.000 đồng với điều kiện nên ký thanh lý cọc. Cô H không đồng ý ký thanh lý cọc và cũng không đến nhận cọc. Mặc dù, tôi đã rất cố gắng dàn xếp 2 bên nhưng không được nên chủ nhà và tôi đã lập vi bằng ghi nhận việc cô H không đến lấy cọc.

**Tại phiên tòa:*

**Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử:*

+ Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2025 giữa Bà Phạm Thúy H1 và Bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu do không phù hợp với thực tế giao dịch theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

+ Buộc Bà Phạm Thúy H1 hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/02/2025 đến ngày 15/8/2025 là 3.000.000 đồng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Bị đơn là đại diện của Công ty cổ phần Đ và Bà Phạm Thúy H1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

-Về tố tụng:

+ Toà án nhân dân huyện G (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội) đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành các trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 116, 117, 328 BLDS

2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Nghị quyết 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 đề xuất:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thu H về việc: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2025 giữa Bà Phạm Thúy H1 và Bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu; buộc Bà Phạm Thúy H1 hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/02/2025 cho đến khi thanh toán xong theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Về án phí, chi phí tố tụng: Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1]. Ngày 20/3/2025, Bà Nguyễn Thị Thu H nộp đơn khởi kiện đối với Công ty cổ phần Đ và Bà Phạm Thúy H1 về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2025 giữa Bà Phạm Thúy H1 và Bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu do không phù hợp với thực tế giao dịch theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Buộc Bà Phạm Thúy H1 hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/02/2025 cho đến khi thanh toán xong theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Đây là vụ án dân sự về việc: Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty cổ phần Đ có Văn phòng giao dịch tại: Sao Biển 24-26 KĐT V1, Xã G, Hà Nội và các bên có thực hiện một phần giao dịch là Hợp đồng đặt cọc tại địa chỉ trên. Do đó, nguyên đơn lựa chọn khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội và Tòa án đã thụ lý theo quy định tại điểm b, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

Trước đó, ngày 14/3/2025, Bà Nguyễn Thị Thu H gửi đơn khởi kiện cùng với nội dung như trên đến Tòa án nhân dân Quận H, thành phố Hà Nội nhưng không cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân huyện G biết. Đến ngày 26/5/2025, bà H nộp đơn xin rút yêu cầu khởi kiện và ngày 27/5/2025, Tòa án nhân dân Quận H đã ban hành Thông báo trả lại đơn khởi kiện cho bà H nên

Tòa án nhân dân huyện G thụ lý, giải quyết sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền.

Theo Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc: Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân quy định: Từ ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội tiếp nhận thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Long Biên và Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội tiếp tục giải quyết và xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về xác định tư cách của các đương sự trong vụ án: Bà Nguyễn Thị Thu H là người khởi kiện nên là nguyên đơn. Công ty cổ phần Đ và Bà Phạm Thúy H1 là người bị kiện nên là bị đơn. Bà Hoàng Thị P và Bà Lê Hương T là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*** Về nội dung:**

[3]. Về việc ký kết và thực hiện Hợp đồng đặt cọc:

[3.1]. Ngày 09/02/2025, tại Văn phòng giao dịch Công ty cổ phần Đ, có địa chỉ: Sao Biển 24 - 26, Khu đô thị KĐT V1, Xã G, Hà Nội (nay là xã Xã G, thành phố Hà Nội) giữa Bà Nguyễn Thị Thu H và Công ty cổ phần Đ (viết tắt là Công ty N) có ký kết Hợp đồng đặt cọc S2.112XXX. Theo đó, Bà Nguyễn Thị Thu H đặt cọc cho Công ty N số tiền 15.000.000 đồng để mua căn hộ S2.112XXX, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park Xã G, Hà Nội, diện tích 27,7m² của Bà Phạm Thúy H1, sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm 14, thôn H, xã V, huyện H (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

Ngày 10/02/2025, tại Chung cư Imperia Sky Garden 423 Phố M, Quận H, thành phố Hà Nội (nay là phường V, thành phố Hà Nội) giữa Bà Phạm Thúy H1 (bên nhận đặt cọc), Bà Nguyễn Thị Thu H (bên đặt cọc) và Công ty cổ phần Đ (bên dịch vụ) có ký kết Hợp đồng đặt cọc S2.112XXX với nội dung: Bà Phạm Thúy H1 đồng ý bán cho bà H căn hộ S2.112XXX, Khu đô thị KĐT V1 Xã G, Hà Nội, diện tích 27,7m²; giá mua bán là 1.650.000.000 đồng. Theo đó, Bà Phạm Thúy H1 thu về số tiền 1.600.000.000 đồng, Công ty N nhận trọn gói số tiền 50.000.000 đồng để lo mọi chi phí liên quan tới việc làm thủ tục mua bán sang tên sổ đỏ. Thời hạn của Hợp đồng là 15 ngày, từ ngày 10/02/2025 đến ngày 24/02/2025; Bà Nguyễn Thị Thu H đặt cọc cho Bà Phạm Thúy H1 số tiền 100.000.000 đồng. Bên đặt cọc có quyền cho bên thứ 3 đứng tên ký kết Hợp đồng mua bán với bên nhận đặt cọc. Trong thời hạn của Hợp đồng nếu Hợp đồng mua

bán giữa hai bên được ký kết thì số tiền đặt cọc nêu trên được tính là khoản tiền bà H đã thanh toán cho bà Hà theo Hợp đồng mua nhà, trường hợp bà H không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong việc mua căn hộ thì sẽ mất số tiền đặt cọc; ngược lại, bà Hà không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình thì bà Hà có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà H số tiền đặt cọc cộng phí phạt cọc là 200.000.000 đồng.

[3.2]. Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ngày 09/02/2025, bà H chuyển cho bên môi giới là Công ty N (theo số tài khoản của Bà Hoàng Thị P) số tiền: 15.000.000 đồng tại Văn phòng giao dịch của Công ty N, địa chỉ: KĐT V1, Xã G, Hà Nội (nay là xã Xã G, Hà Nội); sau đó, bà P đã chuyển số tiền trên cho bà Hà. Ngày 10/02/2025, con gái bà H là Bà Lê Hương T trực tiếp chuyển khoản cho Bà Phạm Thúy H1 số tiền: 85.000.000 đồng tại Phố M, Quận H, Hà Nội (nay là phường V, thành phố Hà Nội). Bà Hà đã Nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng.

[3.3]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc: Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên tòa, bà H thừa nhận hợp đồng đã được bên môi giới soạn thảo trước, bà có đọc Hợp đồng nhưng bà cho rằng bà bị bên môi giới và bên bán tài sản thao túng tâm lý nên đã ký vào hai Hợp đồng đặt cọc. Mặc dù, bà thấy có nhiều điểm trong hợp đồng chưa đúng với ý chí của bà và do tin bên môi giới và bên bán hứa sẽ điều chỉnh Hợp đồng theo ý bà nên bà mới ký Hợp đồng.

Xét thấy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, quá trình xảy ra tranh chấp giữa hai bên cũng như tại Tòa án, bà H hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, không có biểu hiện tâm lý không bình thường. Mặt khác, cả quá trình giao kết Hợp đồng, bà H luôn có sự hỗ trợ và giúp đỡ của con gái là Bà Lê Hương T là người còn trẻ khỏe, có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Trước khi tham gia ký kết Hợp đồng, bà H cũng đã được Công ty môi giới cung cấp đầy đủ thông tin về căn hộ và đã trực tiếp đi xem thực tế hiện trạng căn hộ, bà H ưng ý mới quyết định việc đặt cọc. Việc ký kết Hợp đồng đặt cọc diễn ra hai giai đoạn ở hai ngày khác nhau, bà H có đủ thời gian để cân nhắc tính toán việc có tiếp tục thực hiện đặt cọc tiếp để mua bán căn hộ hay không. Do đó, ý kiến quan điểm của bà H cho rằng bà bị thao túng tâm lý dẫn đến việc ký Hợp đồng không đúng ý chí và nguyện vọng của bà là không có căn cứ.

Như vậy, người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức, xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Về hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự 2015. Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[3.4]. Quá trình thực hiện Hợp đồng sau khi ký kết, bà H phát hiện bên bán thiếu hợp đồng mua bán gốc với chủ đầu tư nên bà H đình dừng giao dịch. Sau đó, bà H quyết định tiếp tục giao dịch nhưng với điều kiện bà H được giữ lại 05% giá trị căn hộ cho đến khi nhận sổ đỏ. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà Hà ký lại Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Điều chỉnh bên mua là con gái của bà là Lê Hương T (là người thực tế thực hiện giao dịch và chuyển phần lớn tiền đặt cọc), chỉnh sửa các điều khoản mẫu về phân bổ tiền thanh toán theo yêu cầu của Ngân hàng thẩm định, sửa đổi điều khoản thanh toán giữ lại 05% giá trị căn hộ và chỉ thanh toán được sau khi nhận sổ đỏ.

Việc bà H đưa ra những điều khoản mới và yêu cầu thay đổi nội dung Hợp đồng đặt cọc như trên nhưng các bên không đạt được sự thống nhất thay đổi thỏa thuận nên Hợp đồng đặt cọc số S2.112XXX vẫn có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Bà H xác định Hợp đồng được ký kết không đúng chủ thể giao dịch là con gái bà là Lê Hương T nên vô hiệu. Tuy nhiên, việc bà H có đứng ra đặt cọc mua bán căn hộ cũng không ảnh hưởng đến việc con gái bà là Bà Lê Hương T được đứng tên Hợp đồng mua bán căn hộ sau này. Vì theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc (tại điểm 4.1 Điều 4) thì bà H vẫn có quyền cho bên thứ 3 đứng tên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bà Hà. Như vậy, con gái bà H là Bà Lê Hương T sẽ không bị hạn chế quyền đứng tên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến ngày hết hạn Hợp đồng là ngày 24/02/2025, bà H vẫn không thực hiện hợp đồng và yêu cầu bà Hà phải trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Bà Hà đã đồng ý trả lại cọc nhưng bà H yêu cầu phải trả bằng phương thức chuyển khoản ngay trong đêm. Bà Hà đã hẹn bà H ra Văn phòng công chứng để ký thanh lý Hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc nhưng bà H không đến để nhận lại tiền đặt cọc do bà Hà trả lại.

[3.5]. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc số S2.112XXX được ký kết giữa Bà Nguyễn Thị Thu H và Công ty cổ phần Đ và giữa Bà Nguyễn Thị Thu H với Bà Phạm Thúy H1 trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ khả năng và nhận thức và điều khiển hành vi, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 nên hợp pháp, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Do đó, Bà Nguyễn Thị Thu H đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số S2.112XXX được ký kết giữa Bà Nguyễn Thị Thu H với Bà Phạm Thúy H1 ngày 10/02/2025 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Do không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2025 vô hiệu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Buộc Bà Phạm Thúy H1 phải hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000

đồng cùng tiền lãi phát sinh là 3.000.000 đồng kể từ ngày 24/02/2025 cho đến ngày 15/8/2025 theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5]. Về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn theo Điều 111 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024; cấm Bà Phạm Thúy H1 thực hiện việc chuyển nhượng, cho thuê hoặc thực hiện các giao dịch khác liên quan đến căn hộ S2.112XXX thuộc KĐT V1 (Xã G) cho đến khi vụ án được giải quyết xong: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thu H nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn.

[6]. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

[7]. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do Bà Nguyễn Thị Thu H là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, Hội đồng xét xử miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Nguyễn Thị Thu H là đúng quy định của pháp luật.

*** Về quyền kháng cáo:**

[8]. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b, g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

-Căn cứ các Điều 117, 119 và 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

-Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thu H về việc: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2025 giữa Bà Phạm Thúy H1 và Bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu; buộc Bà Phạm Thúy H1 hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000

đồng cùng tiền lãi phát sinh là 3.000.000 đồng kể từ ngày 24/02/2025 đến ngày 15/8/2025 theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Trong 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND Khu vực 5 - Hà Nội
- THA Dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Vũ Quang Dũng