

Bản án số: **281/2026/DS-PT**

Ngày: 13/4/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH QUỐC 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: **Ông Phan Quyết Thắng**

Các Thẩm phán: **Ông Vũ Toàn Giang**

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

- Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Phan Phương Dung.**

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Bà Ngô Phương Liên – Kiểm sát viên

Ngày 13/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2025/DSPT ngày 24 tháng 03 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 140/2026/DS ST ngày 03 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2026/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2025/QĐ-HPT ngày 06/4/2026, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Chu Thị Thu H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số G, tổ B, phường K, Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số B, xóm B, thôn V, xã T, Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Chu Văn T và Luật sư Nguyễn Đăng K – Công ty L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: số nhà B, Xóm B, Thôn V, xã T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T1: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1972. Địa chỉ: số nhà B, Xóm B, Thôn V, xã T, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:** Ngày 5/4/2025, và ngày 10/4/2025 bà Chu Thị Thu H và bà Đỗ Thị M 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 H phát hiện thửa đất này đã nằm trong khu vực quy hoạch. bà Chu Thị Thu H có yêu cầu bà

Đỗ Thị M cùng bà Chu Thị Thu H lên Văn Phòng Quản lý đô thị huyện T để kiểm tra tính chính xác quy hoạch, nhưng bà Đỗ Thị M không lên. Biết mảnh đất có quy hoạch nhưng vẫn cố tình bán cho bà Chu Thị Thu H, 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 H. Bà Chu Thị Thu H đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà Đỗ Thị M hoàn trả số tiền cọc nhưng bà Đỗ Thị M cố tình không thực hiện nghĩa vụ.

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

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Đỗ Thị M 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 M 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 M được giới thiệu trao đổi với bà Chu Thị Thu H là người có nhu cầu mua đất. Sau khi thỏa thuận, bà Đỗ Thị M và bà Chu Thị Thu H 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 M và chồng là ông Nguyễn Xuân T1.

Ngày 05/4/2025, bà Chu Thị Thu H đặt cọc cho bà Đỗ Thị M số tiền là 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*); ngày 10/4/2025, bà Chu Thị Thu H 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 H yêu cầu bà M 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 M không đồng ý và yêu cầu bà H 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 H 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 H 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 M 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 bản án số 140/2026/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hà Nội đã xử và 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Thu H.

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

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

Ngày 11/02/2026, bà Đỗ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Luật sư của bà Đỗ Thị M và bà Đỗ Thị M thống nhất trình bày: Toà án cấp sơ thẩm đã không đưa bà Nguyễn Thị K1 và bà Nguyễn Thị N vào tham gia tố tụng để làm rõ hành vi trực lợi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác Toà án cấp sơ thẩm đã thập không đầy đủ tài liệu, chứng cứ mà chỉ căn cứ vào văn bản trả lời của UBND xã T thể hiện thửa đất của bà Đỗ Thị M có một phần đất nằm trong quy hoạch là đất giao thông. Do đó đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Chu Thị Thu H trình bày: Bà vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của của người kháng cáo nằm trong thời hạn quy định nên chấp nhận. Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/4/2025 và 10/4/2025 giữa bà H và Bà M, ông T1 là hoàn toàn tự nguyện, đã đảm bảo điều kiện về chủ thể. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật nên phát sinh hiệu lực.

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 H chuyển khoản cho bà Đỗ Thị M 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 H chuyển khoản cho bà Đỗ Thị M ngày 10/4/2025.

Theo Công văn số 1782/UBND-KT ngày 02/12/2025 của UBND xã T xác nhận” 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”

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 H yêu cầu bà Đỗ Thị M 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. Mặt khác, tại phiên tòa thì bà Nguyễn Thị K2 và bà Nguyễn Thị N có văn bản trình bày khi bà Chu Thị Thu H và bà Đỗ Thị M ký hợp đồng đặt cọc thì các bà chỉ là người chứng kiến và không được hưởng lợi gì.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà H là có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của của người kháng cáo nằm trong thời hạn quy định nên chấp nhận đưa ra xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/4/2025 và 10/4/2025 giữa bà H và Bà M, ông T1 là hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo điều kiện về chủ thể. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật nên phát sinh hiệu lực. Bà Chu Thị Thu H chuyển khoản cho bà Đỗ Thị M ngày 05/4/2025 là 300.000.000 đồng và ngày 10/4/2025 là 700.000.000 đồng.

Theo Công văn số 1782/UBND-KT ngày 02/12/2025 của UBND xã T xác nhận” 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”

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 H yêu cầu bà Đỗ Thị M 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. tại phiên tòa thì bà Nguyễn Thị K1 và bà Nguyễn Thị N có văn bản trình bày khi bà Chu Thị

Thu H và bà Đỗ Thị M ký hợp đồng đặt cọc thì các bà chỉ là người chứng kiến và không được hưởng lợi gì nên việc bà M và Luật sư của bà M cho rằng cần đưa bà Nguyễn Thị K1 và bà Nguyễn Thị N vào tham gia tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà H là có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Đỗ Thị M phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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. Xử

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 140/2026/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hà Nội.

2. Về án phí: Bà Đỗ Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004393 ngày 12/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND Hà Nội;
- TAND khu vực 6 - HN;
- THADS TP HN;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Quyết Thắng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

