

Bản án số: 378/2025/DSST
Ngày: 29/9/2025
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 5 – HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Xuân Hương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Nguyễn Thị Cúc

2. Phùng Văn Thành

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2025, 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 245/2025/TLST-DS ngày 27/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2025/QĐXX-ST ngày 27/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2025/QĐST-DS ngày 12/9/2025 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Hồng T, sinh năm: 1978

Địa chỉ: Tổ 14, phường B, quận B, thành phố Hà Nội. (Nay là phường B, thành phố Hà Nội)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh H, sinh năm: 1979; Địa chỉ liên hệ: Số 15 ngõ 402 phố M, phường M, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền lập ngày 09/8/2024 tại Văn phòng Công chứng Trần Quang Minh, số công chứng: 460, quyển số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD).

(Có mặt)

- Bị đơn: 1. Bà Đào Thị Kim D, sinh năm: 1977

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1977

Cùng địa chỉ: Tổ 7, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội. (Nay là số 24, tổ 26 phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội).

(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Ngày 28/11/2022, ông Đỗ Hồng T và bà Đào Thị Kim D, ông Nguyễn Văn C có ký hợp đồng mua bán/đặt cọc nhà đất. Theo nội dung hợp đồng, bà Đào Thị Kim D, ông Nguyễn Văn C đồng ý bán toàn bộ tài sản là nhà đất với các đặc điểm được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Thửa đất số 227; 251 tờ bản đồ số 18, hồ sơ số: 2204003856 BD có diện tích đất là 53,4 m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị. Tài sản trên đất: Nhà 03 tầng diện tích 53,4m²/tầng x 3 tầng, hình thức sở hữu: chính chủ. Thửa đất và tài sản là nhà ở gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 7, phường Đ, quận B, Hà Nội (nay là : số nhà 24, hẻm 765/27A/36, Nguyễn Văn Linh, tổ 7, phường Phúc Đồng, TP. Hà Nội). Giá mua bán được thỏa thuận là : 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn). Bên mua (Đỗ Hồng T) đặt cọc ngay. Sau khi ký hợp đồng số tiền là : 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) vào ngày 28/11/2022. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán sau 01 (một) tháng kể từ ngày 28/11/2022. Hai bên cũng thỏa thuận nếu Bên bán (ông C, bà D) vi phạm hợp đồng sẽ phải trả lại số tiền đặt cọc và chịu bồi thường cho ông T số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn).

Thực hiện hợp đồng nêu trên, ngày 28/11/2022, ông Đỗ Hồng T đã đặt cọc số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Vợ chồng ông C, bà D đã ký xác nhận đã nhận số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) nêu trên.

Theo thỏa thuận hợp đồng, ông T có liên lạc với ông C, bà D để yêu cầu đến phòng công chứng ký hợp đồng chính thức để ông T thanh toán số tiền mua bán và nhận bàn giao tài sản nhưng ông C, bà D không gặp và cũng không nêu lý do tại sao không thực hiện hợp đồng.

Như vậy, ông C, bà D đã cố tình vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng đặt cọc, cố tình không hợp tác để thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng ngày 28/11/2022. Hành vi của ông C, bà D đã vi phạm quy định tại khoản 2, Điều 328 - Bộ Luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, kính đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 328 Bộ Luật dân sự 2015 xét xử : Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đào Thị Kim D phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của ông Đỗ Hồng T là : 400.000.000 đồng, đồng (Bốn trăm triệu đồng). Đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đào Thị Kim D phải bồi thường theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 28/11/2022 cho ông Đỗ Hồng T số tiền là: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn). Tổng cộng, ông C, bà D phải trả cho ông Đỗ Hồng T số tiền là: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn).

*** Bị đơn - Bà Đào Thị Kim D trình bày:** Bà và chồng là Nguyễn Văn C có vay ông Đỗ Hồng T số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) trong vòng 10 ngày (vay lãi ngày), lãi 10 ngày 3.000.000 đồng nhưng thực tế giữa ông T và ông C thỏa thuận ngầm với nhau 10 ngày là 8.000.000 đồng. Sau khi sự việc vỡ lở thì bà D mới biết. Bà vay của ông T chứ không bán nhà, ông T nói viết giấy bán nhà chỉ là hình thức.

Khi vay tiền của ông T, ông T buộc vợ chồng bà phải ký một hợp đồng là mua bán và đặt cọc nhà đất vào ngày 28/01/2022 đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Nay ông T khởi kiện vợ chồng bà ra tòa, bà D không đồng ý đây là hợp đồng đặt cọc mà là trường hợp vay mượn. Bà xác nhận còn nợ ông T 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), nay bà xin trả nợ dần, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng vì thu nhập thợ may của bà 1 tháng là 7.000.000 đồng và nuôi 2 con ăn học.

Ông Nguyễn Văn C trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập ông C đến Tòa án để cung cấp tài liệu, chứng cứ và trình bày nguyện vọng trước yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng T nhưng ông C đều vắng mặt không có lý do và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội tại phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Về thời hiệu và thẩm quyền: Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thời hiệu và thẩm quyền theo quy định;

- Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn - bà Đào Thị Kim D đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS, đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn C mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến Tòa án để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do đã vi phạm các điều 70,72,73 của BLTTDS. Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn C.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng T, buộc bà Đào Thị Kim D và ông Nguyễn Văn C phải thanh toán cho ông Đỗ Hồng T số tiền đặt cọc đã nhận của ông Đỗ Hồng T là: 400.000.000 đồng, đồng (Bốn trăm triệu đồng). Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đào Thị Kim D phải bồi thường theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 28/11/2022 cho ông Đỗ Hồng T số tiền là: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn). Tổng cộng, ông C, bà D phải trả cho ông Đỗ Hồng T số tiền là: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn). Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Ông Đỗ Hồng T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn là bà Đào Thị Kim D và ông

Nguyễn Văn C có đăng ký nhân khẩu thường trú và trú tại địa chỉ: Tổ 7, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số 24 tổ 26 phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội) nên việc TAND Khu vực 5 – Hà Nội thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS và hướng dẫn tại Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 5/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Về sự vắng mặt của bị đơn Nguyễn Văn C: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Văn C nhiều lần đến Tòa án để giải quyết và tại phiên tòa hôm nay, ông C vẫn vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Như vậy, ông C đã từ bỏ quyền và không chấp hành nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông C theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

2. Về nội dung:

- Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Hợp đồng mua bán/đặt cọc nhà đất ngày 28/11/2022 giữa bà Đào Thị Kim D và ông Đỗ Hồng T là phù hợp với nguyện vọng, ý chí của các bên. Quá trình giải quyết tại tòa án, bà D trình bày đây không phải là trường hợp đặt cọc mà là trường hợp vay mượn, vợ chồng bà vay ông T tiền chứ không bán nhà, việc viết giấy như thế là khi vay tiền của anh Tiến, anh Tiến buộc vợ chồng bà phải ký một hợp đồng là mua bán và đặt cọc nhà đất và nói đó chỉ là hình thức.

- Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng mua bán/đặt cọc nhà đất giữa ông Đỗ Hồng T và vợ chồng bà Đào Thị Kim D ký ngày 28/11/2022 có hình thức là đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất, với số tiền 400.000.000 đồng và điều khoản phạt cọc là 800.000.000 đồng do bên bà D vi phạm.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: bản chất giao dịch là vay tiền có lãi trong thời gian ngắn, không phải chuyển nhượng nhà đất. Bà D và ông C không có ý định bán nhà, không có hành vi bàn giao nhà đất, không làm thủ tục sang tên, và vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản đó.

Ngoài ra, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ Sao kê tài khoản, tại đó thể hiện việc nguyên đơn cho bị đơn vay tiền nhiều lần trong thời gian dài. Điều này càng khẳng định đây là hợp đồng vay tài sản hơn là giao dịch hợp đồng mua bán/đặt cọc nhà đất.

Trong hợp đồng có quy định sau 01 tháng kể từ khi kí hợp đồng, bà D và ông C phải thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông T nhưng không nói đến việc các bên phải tiến hành các thủ tục chuyển giao về nhà đất, ông T trình bày do bị đơn trốn nên các bên không làm thủ tục về nhà đất nhưng thực tế ông C và ông T vẫn giao dịch trả tiền cho nhau bằng hình thức chuyển khoản trong một thời gian dài (thể hiện bằng việc bà D đã giao nộp Sao kê ngân hàng giữa ông C và ông T).

Hơn nữa, tại bản tự khai ngày 20/6/2025 bà D trình bày: *“Tôi và chồng có vay của anh Tiến số tiền là 400.000.000 đồng trong vòng 10 ngày.... Khi vay tiền của anh Tiến, anh Tiến buộc vợ chồng tôi phải ký 01 hợp đồng là mua bán, đặt cọc nhà đất ngày 28/11/2022 đặt cọc 400.000.000 đồng (là số tiền tôi cần vay)”*

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định đây là hợp đồng vay tài sản nhưng ngụy trang dưới hình thức hợp đồng mua bán/đặt cọc nhà đất.

Căn cứ Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu (vay tiền) nếu hợp pháp thì vẫn có hiệu lực.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2022 là vô hiệu do giả tạo. Quan hệ giữa các bên là vay tài sản. Ông T chỉ có quyền yêu cầu vợ chồng bà D trả nợ gốc (400.000.000 đồng) và lãi trong giới hạn pháp luật, không có căn cứ yêu cầu phạt cọc 800.000.000 đồng.

3. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí phần không được chấp nhận.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 132 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 280 – Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng T.

2. Buộc bà Đào Thị Kim D và ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Hồng T số tiền vay là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Bà Đào Thị Kim D và ông Nguyễn Văn C không phải chịu khoản tiền phạt cọc 800.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 28/11/2022 do đây là hợp đồng vô hiệu (giả tạo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong số tiền phải thi hành, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Buộc bà D và ông C phải chịu 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí của số tiền 800.000.000 đồng không được chấp nhận là 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T đã nộp 24.000.000 đồng (Hai mươi tư triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ngân hàng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận B (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội) theo Biên lai số 51474 ngày 25/11/2024. Ông còn tiếp tục phải nộp 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với người có mặt.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND Khu vực 5 – Hà Nội;
- THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP

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

Trần Xuân Hương