

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2025/DS-ST

Ngày 25/8/2025

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phúc Thịnh.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Văn Hoan; Ông Nguyễn Xuân Thuật.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Minh Hải - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hà Nội.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hà Nội, tham gia phiên tòa:* Ông Đỗ Hoàng Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2025 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hà Nội, đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025. Về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2025/QĐXX-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Đảo N, thôn P, xã Y, thành phố Hà Nội

* *Bị đơn:* - Ông Nguyễn Danh T, sinh năm 1965.

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Danh T là: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980; Chị Nguyễn Thị C1, sinh năm 1986. Đều cùng địa chỉ: Đảo N, thôn P, xã Y, thành phố Hà Nội.

(Chị D, ông T, bà C, anh T1, chị C1 đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Nguyễn Thị D trình bày:* Ngày 21/01/2025, tôi và ông Nguyễn Danh T ký kết hợp đồng mua bán một phần diện tích đất trong sổ khoán 508 hồ sơ đất Nông trường Việt Nam – Mông Cổ. Diện tích hộ ông T bán cho tôi là: 06m ngang đường liên thôn, sâu

vào trong 100m, tổng diện tích bằng 600m². Tổng số tiền là 1.200.000.000đ (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*), phía dưới vườn đo theo thực tế được bao nhiêu trả tiền bấy nhiêu với giá thỏa thuận là 1.200.000đ/m². Diện tích thỏa thuận đã ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/01/2025, thời gian đặt cọc có hiệu lực là 60 ngày. Ngày 12/01/2025 tôi đã đặt cọc số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) tiền mặt, do hôm đó vào ngày chủ nhật Ngân hàng không làm việc, tôi hẹn hẹn ngày 15/01/2025 chuyển khoản cho con gái của ông T đứng tên chủ tài khoản là chị Nguyễn Thị C1 số tiền 470.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*), đã có sao kê ngân hàng kèm theo. Ngày 27/01/2025, tôi giao tiếp số tiền đặt cọc là 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*) tiền mặt, vợ chồng ông bà T, C đã nhận tiền mặt và ký nhận. Vậy tổng 03 lần lần đặt cọc số tiền là 1.300.000.000đ (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*). Lần đặt cọc đầu tiên, do giá trị 30.000.000đ nhỏ nên hộ ông T không đủ cho tôi giữ hợp đồng đặt cọc bản gốc, mà chỉ đưa tôi bản in than (bản sao), cho đến ngày 27/01/2025, tôi cầm tiền mặt xuống đặt cọc thêm 800.000.000đ nữa và yêu cầu ông T đưa trả giấy đặt cọc bản gốc, đồng thời ký nhận tiền, nhưng vợ con ông T không đưa và viết sang trang bên và kẻ thêm 15m phía sau 100m đã thỏa thuận bán cho tôi. Tuy nhiên gia đình ông T cố tình để lại thêm 15m đó là do thỏa thuận phía dưới vườn đo theo thực tế, nhưng tôi không đồng ý vì không đúng với hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Ngày 12/3/2025 tôi mời Công ty đo đạc tới để ông T chỉ mốc giới, để đơn vị đo ra diện tích, trích đo để tôi thanh toán tiền hoàn tất ký kết hợp đồng. Tuy nhiên hộ ông T đã không hoàn thành cam kết và đã xảy ra tranh chấp bờ cõi với hộ giáp ranh (phía cuối vườn), phía trên mặt đường thôn đã có bờ rào xây nên không có vấn đề gì. Lúc này tôi đã yêu cầu hộ ông T giải quyết tranh chấp, đồng thời tôi ngừng giao dịch, không mua bán nữa và yêu cầu hộ ông T lại tài sản đất bằng số tiền tương ứng nhưng không thành, nhiều lần tôi gọi điện thoại để thỏa thuận cũng không thành. Ngày 04/4/2025 sau nhiều lần gọi điện, tôi có xuống nhà nông Tuyến để thỏa thuận trực tiếp thì ông T không làm việc, đuổi tôi ra khỏi nhà, cố ý hành hung tôi, ném cái chén và hắt chén rượu vào mặt tôi, tóm tóc tôi (tôi đã có đơn trình báo lên cơ quan công an xã), nhưng tôi chưa nhận được hiệu quả răn đe từ phía công an đối với ông T. Từ đó đến nay, rất nhiều lần tôi xuống nhà ông T để giải quyết việc ông T đã nhận số tiền mà tôi chưa được bàn giao đất cho tôi, nhưng ông T không hợp tác làm việc và bảo tôi lên gặp anh T1. Như vậy ông T đã cố tình chiếm đoạt tài sản mà tôi đã đặt cọc, cố ý đẩy gia đình tôi vào cảnh khốn khó, mất thời gian và cơ hội phát triển kinh tế, những hành vi trên đủ dấu hiệu cấu thành tội lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của tôi. Vậy tôi đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 9- Hà Nội buộc gia đình ông T phải trả lại cho tôi toàn bộ số tiền đã đặt cọc 1.300.000.000đ (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*) và yêu cầu gia đình ông T phải trả lãi suất theo lãi suất ngân hàng thời điểm hiện tại vì gia đình ông T chiếm giữ số tiền tôi đã đặt cọc từ ngày 27/01/2025 đến nay, hoặc gia đình ông T phải trả giá trị tiền cọc tương đương với diện tích đất đã thỏa thuận là 06m mặt đường như đã thỏa thuận và tôi đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Danh T, trình bày: Tôi có mảnh đất Đông 17m mặt đường, Tây 27m giáp anh H, Nam 270m giáp anh H1, phía Bắc 270m giáp anh M, vì sức yếu nên tôi bàn với gia đình chuyển nhượng cho chị D 6m mặt đường, đường dài 120m, với giá 2 triệu đồng/m², 27m dài, sâu 150m giá 1.200.000đ/m² hai bên đã thỏa thuận giá xong, bên mua xin đặt tiền cọc để làm tin và bên bán đã nhận tiền đặt cọc, lần 1 là 30 triệu đồng; lần 2 là 470 triệu đồng; lần 3 là 800 triệu đồng. Tổng cộng 3 lần là: 1.300.000.000đ/. Bên mua có hẹn là 2 tháng sau sẽ đo đất và trả đủ tiền, mọi phí tổn bên mua chịu trách nhiệm, đã quá ngày hẹn bên mua không có khả năng thanh toán và đã kéo dài thời gian thanh toán, gia đình tôi vẫn tạo điều kiện cho bên mua xoay sở số tiền đặt cọc hai bên đã cam kết, bên bán mà không bán thì sẽ bị phạt, bên mua mà không mua thì cũng không được đòi lại. Hai bên đã thỏa thuận và người làm chứng ký tên căn cứ vào đơn của người mua đòi trả lại tiền đặt cọc. Căn cứ vào lời cam kết của hai bên khi đặt cọc, bên bán xin trình bày mấy điều như sau cho đỡ thiệt thòi: Bên mua đã quá hạn mà không có tiền để thanh toán nên đã phá hợp đồng, không giữ lời như cam kết mà nói lời không có văn hóa xúc phạm tôi vu vạ tôi, xỉ vả tôi, hai vợ chồng cố ý xuống chắt chẻ của gia đình tôi. Đòi tôi tiền cọc lại lấy bằng đất với giá như cũ tôi không nghe nên bên mua đã làm đơn lên thôn, thôn đã giải hòa, đã nhất trí và ký tên. Chưa đến ngày hẹn trả tiền bên mua lại viết đơn lên xã đòi trả tiền cọc, xã cũng đã giải hòa nhưng không nghe, bên mua lại viết đơn lên tòa nhờ tòa giải quyết. Vì có hợp đồng chuyển nhượng nên tôi phải làm nhà. Vì phá vỡ hợp đồng nên tôi phải khó khăn vất vả, vì trên mảnh đất 6m² mặt đường nhà ở, bếp, giếng, chuồng trại chăn nuôi. Tiền làm lại nhà đã thiếu, tiền giải phóng mặt bằng lại càng thiếu nhưng tôi vẫn cố gắng và xin trả cho người mua số tiền là 600 triệu đồng nếu người mua chấp nhận tôi xin đúng 30/8/2025 sẽ trả. Tôi xin cam đoan lời khai của mình là đúng nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.*

** Tại bản tự khai ngày 21/7/2025 chị Nguyễn Thị CI, ông Nguyễn Văn TI, bà Nguyễn Thị C cùng trình bày: gia đình tôi có mảnh đất ở khu vực Đảo N, thôn P, xã Y, huyện B, Hà Nội. Ngày 15/12/2024 chị D có sang nhà tôi hỏi chuyển nhượng cho ít đất, do tuổi cao không đủ sức khỏe không làm được nên gia đình tôi đã đồng ý chuyển nhượng lại cho chị D một phần đất, theo sự thỏa thuận của hai bên đã nhất trí là 6m² chiều ngang mặt đường sâu vào 100m với giá là: 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn) đo theo thực tế nên đã đo đạc thực tế chị D đã nhất trí và đã đặt cọc cho gia đình tôi. Lần 1: 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng); Lần 2: 470.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng); Lần 3: 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Tổng cộng là: 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng) và hẹn đến ngày 12/3/2025 thì sẽ phải thanh toán nốt tiền còn lại nhưng đến hẹn chị D không có khả năng thanh toán và kéo dài thời gian và gia đình tôi vẫn tạo điều kiện cho chị D xoay sở. Đến ngày 10/4/2025 chị D xuống nhà tôi và nói không lấy đất phần đuôi nữa đòi gia đình tôi trả 6m² mặt đường, gia đình tôi không đồng ý yêu cầu của chị D và chị D đã chửi xúc phạm, đe dọa gia đình tôi, gây mất trật tự trị an*

thôn xóm. Sau đó chị D đã làm đơn báo cáo lên cơ sở thôn và thôn đã giải quyết hòa giải hai bên nếu chị D lấy đất thì phải thanh toán đầy đủ số tiền còn lại hoặc không có khả năng thanh toán thì gia đình tôi sẽ trả lại tiền cọc cho chị D, gia đình tôi đã nhất trí giải quyết của cơ sở thôn nhưng chị D không chấp nhận nhất quyết đòi 6m² đất mặt đường. sau đó chị D lại tiếp tục làm đơn gửi chính quyền xã Y cũng có hướng giải quyết như cơ sở thôn nhưng chị D không đồng ý. Ngày 5/6/2025 chị D đến nhà tôi để thỏa thuận lại hợp đồng và giải quyết tiếp sự việc, bên phía gia đình tôi có bố tôi đã nói không giải quyết bằng đất và trả lại tiền đặt cọc cho chị D, chị D lại chửi bới xúc phạm đến bố mẹ tôi có sự chứng kiến của trưởng thôn, ban mặt trận thôn cùng bà con hàng xóm, làm mất danh dự gia đình nhà tôi. Sau đó đến ngày 6/6/2025 chị D lại tiếp tục gửi đơn lên Tòa án nhân dân khu vực 9 và ngày 14/7/2025 gia đình tôi được triệu tập lên Tòa án để giải quyết với chị D làm mất công việc, thời gian sản xuất của gia đình tôi, làm mất danh dự của gia đình tôi, vậy tôi đề nghị với Tòa án như sau: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất của gia đình tôi và chị D, gia đình tôi đã phải tháo dỡ căn nhà 3 gian với diện tích 100m² và công trình phụ mà gia đình tôi đang ở để trả lại mặt bằng cho chị D. Do vậy tôi yêu cầu chị D phải bồi thường thiệt hại cho gia đình tôi số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Chị D phá hợp đồng phạt cọc là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Do chị D đến nhà tôi chửi bới, xúc phạm và kiện tụng làm mất danh dự, nhân phẩm, thời gian ảnh hưởng đến thời gian lao động sản xuất của gia đình số tiền phạt 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Tất cả chi phí đo đạc, xăng dầu, đi lại, giấy tờ và chắt của gia đình tôi một luống chè chị D phải bồi thường là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*). Tổng cộng là: 360.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*). Số tiền cọc còn lại là 940.000.000đ chúng tôi sẽ hoàn lại cho chị D làm 3 lần cụ thể: Lần 1: 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*); Lần 2: 470.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*); Lần 3: 440.000.000đ (*Bốn trăm bốn mươi triệu đồng*) mỗi lần cách nhau 01 tháng. Kính mong Tòa án giải quyết nhanh chóng cho gia đình tôi an tâm lao động sản xuất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 9 – Hà Nội đã tiến hành hòa giải cho các bên đương sự nhưng không thành. Tại phiên hòa giải ngày 25/7/2025 chị D yêu cầu gia đình ông T phải trả lại số tiền mà chị D đã đặt cọc là 1.300.000.000đ và yêu cầu lãi suất 1%/tháng kể từ ngày 27/01/2025, nếu gia đình ông T trả bằng diện tích đất thì chị lấy diện tích đất 06m mặt đường, chạy sâu 100m, tổng diện tích 600m² như đã thỏa thuận. Phía gia đình ông T, bà C, anh T1, chị C1 không đồng ý trả phần diện tích đất 600m² vì thỏa thuận diện tích đất 600m² là điều kiện để mua bán diện tích đất phía sau. Tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình, ông T chỉ nhất trí trả cho chị D số tiền 600.000.000đ, thời hạn trả một lần vào ngày 30/8/2025, bà C, chị C1, anh T1 chỉ đồng ý trả lại cho chị D số tiền 940.000.000đ, chị D không nhất trí với ý kiến của ông T, bà C, chị C1, anh T1. Đối với yêu cầu của chị D yêu cầu ông T, bà C phải trả lãi suất 1%/tháng kể từ ngày 27/01/2025 trên số tiền 1.300.000.000đ, tại phiên tòa chị D

tự nguyện rút yêu cầu về lãi suất, không yêu cầu ông T, bà C phải trả lãi suất đối với số tiền đã đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Hà Nội phát biểu quan điểm về trình tự thủ tục giải quyết vụ án: Về trình tự tố tụng giải quyết vụ án được TAND huyện Ba Vì, nay là TAND Khu vực 9 – Hà Nội đã tuân thủ đúng và đầy đủ theo quy định tố tụng dân sự. Từ khi nhận đơn, giải quyết đơn, ra thông báo thụ lý, lấy lời khai và ra quyết định xét xử, tổng đạt, các văn bản tố tụng đều hợp lệ và đều đảm bảo đúng quy trình tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328; Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 12/01/2025, giữa chị Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho nguyên đơn là chị Nguyễn Thị D số tiền đã đặt cọc là 1.300.000.000đ (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*). Về yêu cầu lãi suất, tại phiên tòa chị D rút yêu cầu, đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về lãi suất. Về án phí: đương sự phải chịu án phí 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 thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở trình bày của các bên đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị D đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C phải trả lại tiền đặt cọc ký kết giữa hai bên ngày 12/01/2025; đây là tranh chấp hợp đồng dân sự, giao dịch dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật dân sự. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội (Nay là xã Y, thành phố Hà Nội), nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Hà Nội), theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xuất phát từ nhu cầu mua đất ở, để kinh doanh dịch vụ du lịch, ngày 12/01/2025, chị Nguyễn Thị D (Bên B) đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C (Bên A) nhằm đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 600m² là đất giao khoán 50 năm của Nông trường Việt Nam – Mông Cổ, giao khoán cho Nguyễn Danh T. Tại hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 6m mặt đường, chạy sâu 100m, tổng giá trị là 1.200.000.000đ (*Một tỷ, hai trăm triệu*), phần diện tích đất vườn còn lại sẽ đo theo thực tế hiện trạng với giá thỏa thuận 1.200.000đ/m², các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, kể từ ngày 12/01/2025 đến ngày 12/3/2025. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, chị D đã giao tiền đặt cọc cho gia đình ông T 03 lần, cụ thể: lần 1, ngày

12/01/2025 chị D đã đặt cọc số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) tiền mặt, lần 2, ngày 15/01/2025 chuyển khoản cho con gái của ông T đứng tên chủ tài khoản là chị Nguyễn Thị C1 số tiền 470.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*), lần 3, ngày 27/01/2025, chị D giao tiếp số tiền đặt cọc là 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*) tiền mặt, vợ chồng ông bà T, C đã nhận tiền mặt và ký nhận. Tổng 03 lần đặt cọc số tiền là 1.300.000.000đ (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*), để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tại hợp đồng đặt cọc, ông T, bà C đã cam kết với chị D, “*Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào... các bên không thỏa thuận phạt cọc. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên...*”. Tuy nhiên đến ngày cuối cùng của thời hạn 12/3/2025, chị D đã thuê công ty Đ hiện trạng phần diện tích vườn phía sau như các bên đã thỏa thuận đo theo thực tế trong hợp đồng đặt cọc, để xác định mốc giới, ranh giới với các thửa đất giáp ranh, liền kề, nhưng không tiến hành đo được vì khi đó có hộ giáp ranh là ông Nguyễn Văn M có tranh chấp ranh giới với gia đình ông T, nên ông M không cho đo vì phần diện tích đất đang có tranh chấp với hộ gia đình ông T, bà C, do phát sinh tranh chấp với hành xóm liền kề, chị D đã làm đơn xin xác nhận của Mặt trận cơ sở thôn về việc tranh chấp bờ cõi giữa gia đình ông M với gia đình ông T và đề nghị Mặt trận cơ sở thôn giải quyết việc tranh chấp, đến ngày 20/3/2025 Mặt trận cơ sở thôn đã tiến hành hòa giải tranh chấp và xác định bờ cõi, ranh giới đất ông M với ông T, tuy nhiên sau đó các bên không thỏa thuận được với nhau về việc sang tên và ký giáp ranh giữa các hộ liền kề và do giá đất tăng, phía gia đình ông T đã không đồng ý với giá đất hai bên đã thỏa thuận, dẫn đến phát sinh mâu thuẫn, nhiều lần chị D đến gặp gia đình ông T để thương lượng thỏa thuận, chị D đã đưa ra nhiều phương án thỏa thuận nhưng gia đình ông T đều không đồng ý, chị D đã nhiều lần đến đòi lại số tiền đã đặt cọc nhưng gia đình ông T không trả lại vì cho rằng chị D không mua đất sẽ mất số tiền đặt cọc. Do quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, chị D khởi kiện ông T, bà C ra tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét yêu cầu của chị Nguyễn Thị D về việc đề nghị Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 12/01/2025 vô hiệu và buộc ông T, bà C phải trả lại cho chị D số tiền 1.300.000.000đ (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*), mà chị D đã đặt cọc cho ông T, bà C để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu ông T, bà C phải trả lãi suất 1%/tháng trên số tiền đã đặt cọc từ ngày 27/01/2025. HĐXX xét thấy: Về chủ thể ký kết hợp đồng, hình thức của hợp đồng đặt cọc: Các bên tham gia giao kết hợp đồng đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký của các bên và đều được các bên thừa nhận là đảm bảo về mặt hình thức. Về nội dung của hợp đồng: Tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/01/2025 giữa bên bán là ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C (Bên A) với bên mua là bà

Nguyễn Thị D (Bên B), theo đó chị D đặt cọc với ông T, bà C tổng 03 lần với tổng số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ, ba trăm triệu đồng), để mua diện tích đất 6m mặt đường, chiều sâu 100m, diện tích là 600m² với giá 1.200.000.000đ (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) và phần diện tích đất vườn phía sau do theo thực tế với giá thỏa thuận 1.200.000đ/m², tại địa chỉ thửa đất, Đảo N, thôn P, xã Y, các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 12/01/2025 đến ngày 13/3/2025. Các bên tự nguyện thỏa thuận thời hạn đặt cọc, thanh toán, và cam kết, theo đó “...*Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.... Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên ...các bên không thỏa thuận phạt cọc*”. Tuy nhiên khi chị D thuê công ty đo đất để làm rõ mốc giới phần diện tích đất thì phần diện tích đất này có phát sinh tranh chấp với hàng xóm liền kề, như vậy đã có căn cứ xác định phía bên bán là ông T, bà C đã vi phạm hợp đồng khi cam kết phần diện tích đất không có tranh chấp với cá nhân nào. Mặt khác từ khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, thì đối tượng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng là phần diện tích đất là đất của Nông trường Việt Nam - Mông Cổ giao khoán 50 năm cho ông Nguyễn Danh T, phần diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại khoản 1, Điều 45 Luật đất đai năm 2024 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...khi có đủ các điều kiện sau đây.(a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...(b) Đất không có tranh chấp...*” Do vậy việc phần diện tích của Nông trường Việt Nam – Mông Cổ giao khoán 50 năm cho ông Nguyễn Danh T là đất của Nông trường, ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất có tranh chấp với hàng xóm liền kề, như vậy việc ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng phần diện tích đất cho chị Nguyễn Thị D đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc các bên ký kết mà đối tượng của hợp đồng là đất đai đã vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng vô hiệu toàn bộ. Do vậy yêu cầu của chị Nguyễn Thị D đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 12/01/2025 vô hiệu và buộc ông T, bà C phải trả lại cho chị D số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ, ba trăm triệu đồng) là có căn cứ, được chấp nhận.

Xét yêu cầu của chị Nguyễn Thị D yêu cầu ông T, bà C phải trả lãi suất 1%/tháng trên số tiền đã đặt cọc là 1.300.000.000đ từ ngày 27/01/2025. HĐXX xét thấy tại phiên tòa chị D tự nguyện rút yêu cầu này, xét thấy việc rút yêu cầu này của chị D là hoàn toàn tự nguyện, do vậy HĐXX chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét yêu cầu của ông Nguyễn Danh T, chỉ đồng ý trả cho chị Nguyễn Thị D số tiền 600 triệu đồng nếu người mua chấp nhận tôi xin đúng 30/8/2025 sẽ trả và Yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị C2 yêu cầu chị D phải bồi thường thiệt hại cho gia đình tôi số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Chị D phá hợp

đồng phạt cọc là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Do Chị D đến nhà tôi chửi bới, xúc phạm và kiện tụng làm mất danh dự, làm mất danh dự, nhân phẩm, thời gian ảnh hưởng đến thời gian lao động sản xuất của gia đình phạt 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Tất cả chi phí đo đạc, xăng dầu, đi lại, giấy tờ và chặt của gia đình tôi một luống chè chị D phải bồi thường là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*). Tổng cộng là: 360.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*). Số tiền cọc còn lại là 940.000.000đ chúng tôi sẽ hoàn lại cho chị D làm 3 lần cụ thể: Lần 1: 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*); Lần 2: 470.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*); Lần 3: 440.000.000đ (*Bốn trăm bốn mươi triệu đồng*) mỗi lần cách nhau 01 tháng.

HĐXX xét thấy: Bản thân phía gia đình ông T đã vi phạm hợp đồng, vi phạm thỏa thuận, tại phần cam kết chung, phía ông T, bà C đã cam kết với chị D cụ thể: “...*Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào..*”, tuy nhiên khi chị D thuê công ty đo đạc để làm rõ mốc giới phần diện tích đất thì phần diện tích đất này có phát sinh tranh chấp với hàng xóm liền kề. Mặt khác ông T, bà C buộc phải biết toàn bộ thửa đất của ông T được giao khoán là đất của Nông trường Việt Nam – Mông Cổ, giao khoán cho ông T với thời hạn 50 năm, phần diện tích đất này là đất thuộc quyền sử dụng của Nông trường Việt Nam – Mông Cổ, khi ông T, bà C chuyển nhượng thì phải được sự đồng ý của cơ quan chủ quản là Nông trường Việt Nam – Mông Cổ, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà C, do vậy ông T, bà C chuyển nhượng cho chị D một phần diện tích đất này đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại điểm c, khoản 1, Điều 117 BLDS năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự “*Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật...*”, mặc dù các bên mới phát sinh ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đối tượng của hợp đồng đặt cọc là phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai không cho phép chuyển nhượng, đã vi phạm điều cấm của pháp luật về dân sự và đất đai, do vậy hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu từ khi các bên ký kết. Đối với ý kiến của ông T chỉ trả lại cho chị D số tiền 600.000.000đ. Yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị C2 yêu cầu chị D phải bồi thường thiệt hại cho gia đình số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Chị D phá hợp đồng phạt cọc là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Do Chị D đến nhà tôi chửi bới, xúc phạm và kiện tụng làm mất danh dự, làm mất danh dự, nhân phẩm, thời gian ảnh hưởng đến thời gian lao động sản xuất của gia đình phạt 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Tất cả chi phí đo đạc, xăng dầu, đi lại, giấy tờ và chặt của gia đình tôi một luống chè chị D phải bồi thường là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*). Tổng cộng là: 360.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*). Số tiền cọc còn lại là 940.000.000đ chúng tôi sẽ hoàn lại cho chị D làm 3 lần cụ thể: Lần 1: 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*); Lần 2: 470.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*); Lần 3:

440.000.000đ (*Bốn trăm bốn mươi triệu đồng*) mỗi lần cách nhau 01 tháng. HĐXX xét thấy, tại Biên bản hòa giải ngày 25/7/2025 và tại phiên tòa, phía gia đình ông T, bà C, anh T1, chị C2 đều thừa nhận và khẳng định phần diện tích đất chuyển nhượng cho chị D thì gia đình ông T vẫn chưa bàn giao và tháo dỡ tài sản gì trên phần diện tích đất 600m2, đối với phần diện tích đất vườn phía sau, thì có phát tán chè làm đường vào đo đạc, chưa bàn giao và tháo dỡ tài sản gì. Đối với yêu cầu phạt cọc, do các bên khi ký kết hợp đồng không thỏa thuận về phạt cọc, mặt khác phía người mua nếu vi phạm thỏa thuận và không mua nữa sẽ mất số tiền đặt cọc, bên bán không bán nữa mới bị phạt cọc. Do vậy yêu cầu của ông T, bà C, anh T1, chị C2 không có căn cứ chấp nhận. HĐXX bác yêu cầu này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Như vậy HĐXX đã có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 12/01/2025 giữa bên mua là chị Nguyễn Thị D với bên bán là ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại khoản 2, Điều 131 BLDS quy định: “...*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*“, do vậy buộc ông T, bà C phải trả lại cho chị D toàn bộ số tiền 1.300.000.000đ (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*) là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Về án phí: Do ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C đều trên 60 tuổi, được xem xét miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328; Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Xử.

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị D đối với bị đơn là ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C.

[2]. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về lãi suất của chị Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C.

[3]. Xác định hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 12/01/2025 giữa chị Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là: 1.300.000.000đ (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (*đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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*) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả.

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 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 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.

[4]. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị C.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí 24.000.000đ (*Hai mươi bốn triệu đồng*), chị D đã nộp theo biên lai số 0041360 ngày 06/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Hà Nội).

[4]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội
- VKSND khu vực 9 - Hà Nội
- Người tham gia tố tụng
- PTHADS khu vực 9 – Hà Nội.
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Phúc Thịnh

