
Bản án số: 23/2023/ST-DS
Ngày 16 - 9 - 2023
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Hiếu
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Xuân Sơn và ông Nguyễn Văn Học
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội
tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Trường, Kiểm sát viên

Ngày 11 và 16 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLST - DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu X, GX, thị trấn TT, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của Bà L: Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: Khu 3, thị trấn TT, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh S, Văn phòng Luật sư Thành Sơn & Đồng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

Bị đơn: Ông Đỗ Đình B, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn YD, xã HT, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1956. (vắng mặt)

2. Anh Đỗ Đình X, sinh năm 1987. (có mặt)

Cùng nơi thường trú: Thôn YD, xã HT, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà C: Anh Đỗ Đình X, sinh năm 1987; nơi thường trú: Thôn YD, xã HT, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L (do ông Nguyễn Hùng S đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Hộ Ông Đỗ Đình B có thửa đất số 209, tờ bản đồ số 07, diện tích 191m² đất ở tại xã HT, huyện Phúc Thọ đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số S 661799 ngày 26/3/2002 đứng tên chủ sử dụng hộ Ông Đỗ Đình B. Khoảng đầu tháng 5/2011, chị Đình Thị H là họ hàng với gia đình ông B giới thiệu cho bà Nguyễn Thị L về việc ông B muốn bán thửa đất số 209. Khi Bà L đến nhà ông B, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 209 giá 1.100.000.000 đồng. Bà L đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại hẹn 28/6/2011 sẽ thanh toán nốt (sau khi hoàn tất thủ tục). Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 209 và đặt cọc nêu trên có lập Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011, ông B nhận đủ số tiền Bà L đặt cọc là 100.000.000 đồng và ký dưới mục Người nhận tiền, Bà L ký dưới mục Người giao tiền. Toàn bộ sự việc nêu trên có chị Đình Thị H chứng kiến. Ngày 09/6/2011, Bà L và chị H cùng anh Nguyễn Hùng S (cháu Bà L và đại diện theo ủy quyền của Bà L trong vụ án) đến nhà ông B. Bà L giao tiếp cho ông B số tiền 300.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền viết vào mặt sau của Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011. Sau khi ông B nhận tiền xong, Bà L bảo ông B đưa GCNQSDĐ của thửa đất số 209 để Bà L đến xã HT làm thủ tục kê khai nhân khẩu hộ ông B (vì GCNQSDĐ thửa đất 209 đứng tên chủ sử dụng là hộ Ông Đỗ Đình B) để đến ngày hẹn 28/6/2011 có đủ giấy tờ của các thành viên hộ ông B làm thủ tục chuyển nhượng đất cho Bà L. Ông B đưa GCNQSDĐ cho Bà L. Bà L, chị H và anh S đi ra đến đê (cách nhà ông B khoảng 100m) thì ông B đuổi theo đòi lại GCNQSDĐ, bảo để ông B tự lên xã kê khai nhân khẩu của gia đình thì Bà L trả lại cho ông B và nói: Anh chủ động đi kê khai nhân khẩu để đến ngày hẹn 28/6/2011 em trả nốt tiền thì làm Hợp đồng chuyển nhượng. Ông B đồng ý. Đến ngày 28/6/2011, Bà L đến nhà ông B để giao nốt số tiền còn lại và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông B vẫn chưa làm thủ tục kê khai nhân khẩu nên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Sau đó Bà L có việc gia đình phải đi xa nhiều năm. Trong thời gian này, nhiều lần Bà L về gặp ông B và anh S2 (cán bộ địa chính xã HT) hỏi thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 209 của hộ Ông Đỗ Đình B nhưng cả ông B và anh S2 đều trả lời là ông B chưa làm thủ tục kê khai nhân khẩu của gia đình ông B nên chưa đủ điều kiện để lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 209 được. Đến cuối năm 2021, Bà L đến gặp ông B yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa số 209 nhưng gia đình ông B không hợp tác. Vì vậy, Bà L làm đơn đề nghị tổ hòa giải của Thôn YD, xã HT hòa giải. Ngày 03/01/2022 và ngày 17/01/2022, tổ hòa giải của Thôn YD, xã HT đã tiến hành hòa giải giữa Bà L với gia đình ông B về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 209. Tại các buổi hòa giải đó, 2 bên mua bán

đất đã thỏa thuận: Bà L phải trả nốt cho ông B số tiền 700.000.000đồng và tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm Ngân hàng từ năm 2011 đến năm 2022, ông B bớt cho Bà L 50.000.000đồng; sau khi Bà L trả đủ tiền cho gia đình ông B, ông B phải gửi sổ đỏ và ký một số giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ cho Bà L làm sổ đỏ, giấy tờ với pháp luật; tiền làm sổ đỏ, Bà L phải chịu trách nhiệm; tiền thuế đất phi nông nghiệp hàng năm, gia đình ông B phải nộp; đến ngày 22/02/2022, ông B sẽ giải quyết cho Bà L theo nội dung biên bản đã ghi. Đến ngày 22/02/2022, Bà L, chị H và anh S đến nhà ông B để giao tiền cho ông B theo thỏa thuận tại các Biên bản hòa giải nêu trên nhưng ông B không đồng ý thực hiện theo thỏa thuận nữa. Bà L tiếp tục đề nghị UBND xã HT hòa giải vụ việc. Ngày 22/3/2022, UBND xã HT đã tiến hành hòa giải nhưng không đạt kết quả.

Bà L khởi kiện yêu cầu ông B phải trả cho Bà L số tiền 400.000.000đồng đã đặt cọc cho ông B và yêu cầu ông B phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000đồng, tổng cộng, yêu cầu ông B phải trả cho Bà L số tiền 800.000.000đồng.

*** Bị đơn là Ông Đỗ Đình B trình bày:**

Hộ gia đình ông B có thửa đất số 209, tờ bản đồ số 07, diện tích 191m² đất ở tại xã HT, huyện Phúc Thọ đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp GCNQSD đất số S 661799 ngày 26/3/2002 đứng tên chủ sử dụng hộ Ông Đỗ Đình B. Khoảng đầu tháng 5/2011, chị Đình Thị H là người cùng làng với ông B hỏi ông B có nhu cầu bán thửa đất số 209 không. Lúc đó gia đình ông B có việc cần đến tiền nên bảo có bán. Chị H giới thiệu bà Nguyễn Thị L (nhà ở huyện Hoài Đức) đến gặp ông B. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 209 là 1.100.000.000đồng. Bà L đặt cọc trước 100.000.000đồng. Số tiền còn lại hẹn 28/6/2011 sẽ thanh toán nốt (sau khi hoàn tất thủ tục). Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 209 và đặt cọc nêu trên có lập Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011. Toàn bộ sự việc nêu trên có chị Đình Thị H chứng kiến. Ngày 09/6/2011, Bà L giao tiếp cho ông B số tiền 300.000.000đồng có chị H chứng kiến. Việc giao nhận tiền viết vào mặt sau của Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011. Sau khi ông B nhận tiền xong, chị H bảo ông B đưa bìa đỏ của thửa đất số 209. Ông B đưa bìa đỏ cho chị H. Khi chị H và Bà L đi ra đến đê (cách nhà ông B khoảng 70-80m) thì ông B đuổi theo đòi lại bìa đỏ và chị H trả lại cho ông B. Sự việc dừng lại ở đó, các bên không gặp nhau hay điện thoại cho nhau lần nào nữa. Đến đầu tháng 01/2022, Bà L, ông S1 (theo Bà L bảo là cháu của Bà L), chị H và 1 số người khác của Thôn YD đến gặp ông B, vợ ông B (Nguyễn Thị C1, sinh năm 1956), con ông B (Đỗ Đình S3, sinh năm 1985 và Đỗ Đức X, sinh năm 1987) yêu cầu gia đình ông B giao thửa đất số 209 cho Bà L. Bà L bảo trả thêm cho ông B 200.000.000đồng nữa, tổng cộng giá mua thửa đất là 1.300.000.000đồng nhưng ông B và gia đình không đồng ý.

Ngày 03/01/2022 và ngày 17/01/2022, Tổ Hòa giải của Thôn YD đến gia đình ông B hòa giải về việc ông B chuyển nhượng thửa đất số 209 cho Bà L. Tại các buổi hòa giải đó, 2 bên mua bán đất đã thỏa thuận: Bà L phải trả nốt cho ông B số tiền 700.000.000đồng và còn phải trả tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm Ngân hàng từ năm 2011 đến năm 2022, tổng số tiền chưa thanh toán cộng với tiền lãi, ông B bớt cho Bà L 50.000.000đồng; sau khi Bà L trả đủ tiền cho gia đình ông B, ông B phải gửi sổ đỏ và ký một số giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ cho Bà L làm sổ đỏ, giấy tờ với pháp luật; tiền làm sổ đỏ, Bà L phải chịu trách nhiệm; tiền thuế đất phi nông nghiệp hàng năm gia đình ông B phải nộp; đến ngày 22/02/2022, ông B sẽ giải quyết cho Bà L theo nội dung biên bản đã ghi. Khoảng 01 tuần sau khi tổ hòa giải của thôn hòa giải lần 2, Bà L, anh S cùng tổ hòa giải của Thôn YD (bà Đ, bà T, bà M và bà P) đến nhà ông B, Bà L bảo trả cho ông B 700.000.000đồng và tiền lãi kể từ năm 2011 đến ngày trả tiền đó nhưng ông B không đồng ý nữa vì tiền lãi không đáng kể so với giá trị của thửa đất tại thời điểm tháng 01/2022.

Nay Bà L yêu cầu ông phải trả tiền đặt cọc 400.000.000đồng và tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng, ông không đồng ý trả cho Bà L đồng nào. Vì từ năm 2011, khi Bà L đặt cọc số tiền 400.000.000đồng nhưng không tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 209 theo thỏa thuận ghi trong giấy ngày 17/5/2011 mà cho đến đầu năm 2022 mới quay lại yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch. Nếu Bà L muốn tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 209 của gia đình ông B thì phải trả tiền theo giá hiện nay là 5.000.000.000 đồng và ông B sẽ trừ cho Bà L số tiền 400.000.000đồng đã đặt cọc năm 2011.

Thửa đất số 209 của gia đình ông B chuyển nhượng cho Bà L năm 2011, hiện vẫn là đất trống, không xây dựng công trình gì trên đất.

* Tại phiên tòa, anh Đỗ Đình X là người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày: Năm 2011, vợ chồng ông B bà C cùng thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 209. Ông B đại diện đứng ra giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 209 cho Bà L. Số tiền 400.000.000đồng Bà L đặt cọc cho ông B thì vợ chồng ông B bà C đưa toàn bộ cho anh X và anh X đã sử dụng để thuê nhà và 1 số việc khác.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của Bà L, yêu cầu ông B phải trả cho Bà L 400.000.000đồng tiền đặt cọc và 400.000.000đồng phạt cọc, tổng cộng 800.000.000đồng. Anh X đại diện theo ủy quyền của ông B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà L, buộc ông B phải trả cho Bà L 400.000.000đồng tiền đặt cọc và 400.000.000đồng phạt cọc, tổng cộng 800.000.000đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, buộc Ông Đỗ Đình B phải trả cho bà Nguyễn Thị L tiền đặt cọc 400.000.000đồng và tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng. Về án phí: Ông B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đối với yêu cầu đòi tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị L:

Thông qua giới thiệu của chị Đình Thị H là bà con họ hàng với Ông Đỗ Đình B nên bà Nguyễn Thị L biết ông B muốn thừa đất số 209, tờ bản đồ số 07, diện tích 191m² đất ở tại xã HT, huyện Phúc Thọ đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số S 661799 ngày 26/3/2002 đứng tên chủ sử dụng hộ Ông Đỗ Đình B (sau đây gọi tắt là thửa đất số 209). Bà L muốn mua thửa đất số 209 nên cùng chị H đến nhà ông B. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 209 là 1.100.000.000đồng. Bà L đặt cọc trước 100.000.000đồng. Số tiền còn lại hẹn 28/6/2011 sẽ thanh toán nốt (sau khi hoàn tất thủ tục). Việc các bên thỏa thuận và đặt cọc có lập Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011. Toàn bộ sự việc có chị Đình Thị H chứng kiến. Ngày 09/6/2011, Bà L và chị H cùng anh Nguyễn Hùng S (cháu Bà L và đại diện theo ủy quyền của Bà L trong vụ án) đến nhà ông B. Bà L giao tiếp cho ông B số tiền 300.000.000đồng. Việc giao nhận tiền viết vào mặt sau của Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011. Sau khi ông B nhận tiền, Bà L bảo ông B đưa GCNQSDĐ của thửa đất số 209 để Bà L đến xã HT làm thủ tục kê khai nhân khẩu hộ ông B (vì GCNQSDĐ thửa đất số 209 đứng tên chủ sử dụng là hộ Ông Đỗ Đình B) để đến ngày hẹn 28/6/2011 có đủ giấy tờ của các thành viên hộ ông B làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho Bà L. Ông B đưa GCNQSDĐ của thửa đất số 209 cho Bà L. Bà L, chị H và anh S đi ra đến đê (cách nhà ông B khoảng 100m) thì ông B đuổi theo đòi lại GCNQSDĐ của thửa đất số 209, bảo để ông B tự lên xã kê khai nhân khẩu của gia đình thì Bà L trả lại cho ông B và nói: Anh chủ động đi kê khai nhân khẩu để đến ngày hẹn 28/6/2011 em trả nốt tiền thì làm Hợp đồng chuyển nhượng. Ông B đồng ý. Đến ngày 28/6/2011, Bà L đến nhà ông B để giao nốt số tiền còn lại và ra UBND xã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do ông B chưa làm thủ tục kê khai nhân khẩu nên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Sau đó Bà L có việc gia đình phải đi xa nhiều năm. Trong thời gian này, nhiều lần Bà L về gặp ông B và anh S2 (cán bộ địa chính xã HT) hỏi thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 209 của hộ Ông Đỗ Đình B nhưng cả ông B và anh S2 đều trả lời

là ông B chưa làm thủ tục kê khai nhân khẩu của gia đình ông B nên chưa đủ điều kiện để lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 209. Cuối năm 2021, Bà L đến gặp ông B yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa số 209 nhưng gia đình ông B không hợp tác. Vì vậy, Bà L làm đơn đề nghị tổ hòa giải của Thôn YD, xã HT hòa giải. Ngày 03/01/2022 và ngày 17/01/2022, tổ hòa giải của Thôn YD, xã HT đã tiến hành hòa giải giữa Bà L với gia đình ông B về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 209. Tại các buổi hòa giải đó, Bà L và gia đình ông B đã thỏa thuận tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 209. Cụ thể: “Bà L phải trả nốt cho ông B số tiền 700.000.000đồng và trả tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm Ngân hàng từ năm 2011 đến năm 2022, ông B bớt cho Bà L 50.000.000đồng; sau khi Bà L trả đủ tiền cho gia đình ông B, ông B phải gửi sổ đỏ và ký một số giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ cho Bà L làm sổ đỏ, giấy tờ với pháp luật; tiền làm sổ đỏ, Bà L phải chịu trách nhiệm; tiền thuế đất phi nông nghiệp hàng năm, gia đình ông B phải nộp; đến ngày 22/02/2022, ông B sẽ giải quyết cho Bà L theo nội dung biên bản đã ghi”. Ngày 22/02/2022, Bà L, chị H và anh S đến nhà ông B để giao tiền cho ông B theo thỏa thuận như các Biên bản hòa giải nêu trên nhưng ông B không đồng ý thực hiện theo thỏa thuận nữa. Ngày 22/3/2022, UBND xã HT đã tiến hành hòa giải vụ việc nhưng không đạt kết quả.

Xét thấy, thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 209 giữa Ông Đỗ Đình B và bà Nguyễn Thị L thể hiện tại Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011 được các bên xác lập hoàn toàn tự nguyện. Bà L và ông B đều thừa nhận Bà L đã đặt cọc cho ông B số tiền 400.000.000đồng để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 209. Sau đó, cả 2 bên đều không tích cực xúc tiến thực hiện các nghĩa vụ tiếp theo để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 209 theo thời gian đã thỏa thuận nên lỗi thuộc về cả 2 bên. Tuy nhiên vào các ngày 03/01/2022 và 17/01/2022, các bên lại thỏa thuận tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 209, thể hiện tại các biên bản hòa giải của tổ hòa giải Thôn YD, xã HT, lời khai của các thành viên tổ hòa giải cũng như các bên đương sự đều thừa nhận. Cụ thể: “Số tiền 700.000.000đồng Bà L chưa thanh toán thì Bà L phải trả nốt cho ông B và phải trả tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm Ngân hàng từ năm 2011 đến năm 2022, ông B bớt cho Bà L 50.000.000đồng; sau khi Bà L trả đủ tiền cho gia đình ông B, ông B phải gửi sổ đỏ và ký một số giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ cho Bà L làm sổ đỏ, giấy tờ với pháp luật; tiền làm sổ đỏ, Bà L phải chịu trách nhiệm; tiền thuế đất phi nông nghiệp hàng năm, gia đình ông B phải nộp; đến ngày 22/02/2022, ông B sẽ giải quyết cho Bà L theo nội dung biên bản đã ghi”. Ngày 22/02/2022, Bà L, chị H và anh S đến nhà ông B để giao tiền cho ông B theo thỏa thuận như các Biên bản hòa giải nêu trên nhưng ông B không đồng ý thực hiện theo thỏa thuận nữa. Như vậy, ông B đã vi phạm thỏa thuận, từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ thửa đất số 209. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, Bà L khởi kiện yêu cầu ông B trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ.

[2]. Đối với yêu cầu đòi tiền phạt cọc của bà Nguyễn Thị L:

Do ông B vi phạm thỏa thuận, từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 209 ngày 17/5/2011 (như phân tích tại mục [1]) và các bên không có thỏa thuận khác về việc phạt cọc. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, Bà L yêu cầu đòi tiền phạt cọc đối với ông B là có căn cứ.

[3]. Về án phí: Ông Đỗ Đình B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, ông B sinh năm 1962, năm nay đã trên 60 tuổi; do vậy, căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009 thì ông B thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự. Hoàn trả bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/12/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với Ông Đỗ Đình B.

2. Buộc Ông Đỗ Đình B phải trả cho bà Nguyễn Thị L 400.000.000đồng tiền đặt cọc và 400.000.000đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng).

3. Về lãi suất chậm trả: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Đỗ Đình B được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp. (Biên lai thu số 0040283 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Phúc Thọ)

5. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự: Các đương sự được kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người không

có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Về thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Đức Hiếu

CÁC HỘI THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Đức Hiếu

