

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **91/2024/DS-PT**

Ngày: 31/01/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Thu Nam;

2. Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 578/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án sơ thẩm số 23/2023/DSST ngày 16/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 669/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 27/2024/QĐHPT-PT ngày 16 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu 5, G, thị trấn T, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền của Bà L: Ông **Nguyễn Hùng S**, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu 3, thị trấn T, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền ngày 11/10/2022).

Bị đơn: Ông Đỗ Đình B, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Y, xã HT, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Anh **Đỗ Đình X**, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn Y, xã HT, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền ngày 16/01/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đỗ Thị C**, sinh năm 1956;

2. Anh **Đỗ Đình X**, sinh năm 1987;

Cùng cư trú: Thôn Y, xã HT, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các ý kiến trong quá trình Toà án giải quyết vụ án nguyên đơn - 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 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 209, xã HT) đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số S661799 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, xã HT. Khi Bà L đến nhà Ông B, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 209 giá 1.100.000.000đ. Bà L đặt cọc trước 100.000.000đ. 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, xã HT 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 100.000.000đ, và hai bên ký xác nhận. 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) đến nhà Ông B. Bà L giao tiếp cho Ông B số tiền 300.000.000đ. 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, xã HT để Bà L đến xã HT làm thủ tục kê khai nhân khẩu hộ Ông 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. Sau khi 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*” và 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 S1 (cán bộ địa chính xã HT) hỏi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 209, xã HT của hộ Ông B nhưng cả Ông B và

anh S1 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 đối với thửa đất số 209, xã HT được.

Đến cuối năm 2021, Bà L đến gặp Ông B yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 209, xã HT nhưng gia đình Ông B không hợp tác. Vì vậy, Bà L làm đơn đề nghị tổ hòa giải của thôn Y, xã HT hòa giải.

Ngày 03/01/2022 và ngày 17/01/2022, tổ hòa giải của thôn Y, xã HT đã tiến hành hòa giải giữa Bà L với gia đình Ông B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 209, xã HT. Tại các buổi hòa giải đó, hai bên mua bán đất đã thỏa thuận: Bà L phải trả nốt cho Ông B số tiền 700.000.000đ 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 50.000.000đ sau khi Bà L trả đủ tiền cho gia đình Ông B, Ông B phải gửi GCNQSDĐ và ký một số giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ cho Bà L làm thủ tục sang tên, giấy tờ với pháp luật. Tiền làm GCNQSDĐ, 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 400.000.000đ đã đặt cọc cho Ông B và yêu cầu Ông B phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000đ, tổng cộng yêu cầu Ông B phải trả cho Bà L số tiền 800.000.000đ.

Qua quá trình giải quyết vụ án bị đơn - Ông Đỗ Đình B trình bày:

Hộ gia đình Ông B có thửa đất số 209, xã HT 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 H là người cùng làng với Ông B hỏi Ông B có nhu cầu bán thửa đất số 209, xã HT không. Lúc đó gia đình Ông B có việc cần tiền nên bảo có bán. Chị H giới thiệu Bà L đến gặp Ông B.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 209, xã HT là 1.100.000.000đ. Bà L đặt cọc trước 100.000.000đ. 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, xã HT và đặt cọc nêu trên có lập Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011. Toàn bộ sự việc nêu trên có chị H chứng kiến.

Ngày 09/6/2011, Bà L giao tiếp cho Ông B số tiền 300.000.000đ 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 sổ đỏ của thửa đất số 209, xã

HT. Ông B đưa sổ 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 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 S (cháu của Bà L), chị H và một số người khác của thôn Y đến gặp Ông B, vợ Ông B (Nguyễn Thị C), con Ông B (Đỗ Đình Soát và Đỗ Đức X) yêu cầu gia đình Ông B giao thừa đất số 209, xã HT cho Bà L. Bà L bảo trả thêm cho Ông B 200.000.000đ nữa, tổng cộng giá mua thừa đất là 1.300.000.000đ nhưng Ông B và gia đình không đồng ý.

Ngày 03/01/2022 và ngày 17/01/2022, tổ hòa giải của thôn Y đến gia đình Ông B hòa giải về việc Ông B chuyển nhượng thừa đất số 209, xã HT cho Bà L. Tại các buổi hòa giải đó, hai bên mua bán đất đã thỏa thuận: *Bà L phải trả nốt cho Ông B số tiền 700.000.000đ 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 50.000.000đ. 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 Y (bà Đ, bà T bà M và bà P) đến nhà Ông B, Bà L bảo trả cho Ông B 700.000.000đ 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 thừa đất tại thời điểm tháng 01/2022.

Nay Bà L yêu cầu ông phải trả tiền đặt cọc 400.000.000đ và tiền phạt cọc 400.000.000đ, tổng cộng 800.000.000đ, ông không đồng ý trả cho Bà L đồng nào. Vì từ năm 2011, khi Bà L đặt cọc số tiền 400.000.000đ nhưng không tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng thừa đất số 209, xã HT 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 thừa đất số 209 của gia đình Ông B thì phải trả tiền theo giá hiện nay là 5.000.000.000đ và Ông B sẽ trừ cho Bà L số tiền 400.000.000đ đã đặt cọc năm 2011.

Thừa đất số 209, xã HT 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 bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DSST ngày: 16/09/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội đó quyết định như sau:

[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 400.000.000đ tiền đặt cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc, tổng cộng 800.000.000đ (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.

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

Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 22/09/2023, bị đơn - ông Đỗ Đình B và ngày 02/11/2023, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Anh Đỗ Đình X - đại diện theo uỷ quyền của Ông Đỗ Đình B trình bày: Anh là con trai của Ông Đỗ Đình B. Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, nhận định của bản án sơ thẩm là không đúng. Năm 2011, việc bán đất là sự thỏa thuận của cả hộ gia đình để lấy tiền chi dùng. Ông B không có thỏa thuận kê khai nhân khẩu. Bà L đặt cọc xong thì ngày 28/06/2011 không đến ký hợp đồng và bỏ đi 10 năm. Bị đơn xác nhận năm 2022 khi tổ hòa giải của thôn Y tổ chức làm việc theo yêu cầu của Bà L thì Ông B có đồng ý nội dung hoà giải như trên nhưng về nhà thì các thành viên khác của gia đình Ông B không đồng ý vì giá đất hiện nay đã là hơn 05 tỷ đồng chứ không thể theo tiền lãi ngân hàng.

Nguyên đơn trình bày: Sau khi Bà L đặt cọc thì do Ông B đòi lại GCNQSDĐ nên phải là Ông B chủ động đi làm thủ tục chứ không phải Bà L. Sau đó, Bà L nhiều lần đến gặp Ông B, chị H và ra xã nhưng gia đình Ông B không thực hiện các thủ tục liên quan để có thể chuyển nhượng đất. Sau nhiều lần đi lại thì một thời gian sau Bà L phải có việc đi làm xa. Thỉnh thoảng Bà L vẫn liên hệ với các bên liên quan về việc này nhưng không làm quyết liệt. Đến năm 2022, Bà L về địa phương để nhờ chính quyền can thiệp. Tuy nhiên, một lần nữa Ông B đã thống nhất hoà giải nhưng lại thay đổi thỏa thuận. Bà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của

Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đỗ Đình B và bà Nguyễn Thị C. Quá trình nghiên cứu hồ sơ, xem xét tài liệu chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Ông Đỗ Đình B và bà Đỗ Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo:

Tại phiên toà ngày 16/09/2023, Ông Đỗ Đình B và bà Đỗ Thị C vắng mặt. Ngày 23/09/2023, Toà án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 22/09/2023 của ông B và bà C. Ông B và bà C là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí. Do đó, kháng cáo của Ông B và bà C đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự có mặt vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà. Tại phiên toà hôm nay, có mặt đầy đủ các đương sự, người đại diện theo uỷ quyền của các đương sự gồm Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hùng S, anh Đỗ Đình X, luật sư Nguyễn Hồng Quang, bà Đỗ Thị C. Không có đương sự nào có yêu cầu hoãn phiên toà.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ông Đỗ Đình B và bà Đỗ Thị C:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 17/05/2011 và quá trình thực hiện thoả thuận đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Đình B:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Hộ gia đình Ông Đỗ Đình B là chủ sử dụng đất thửa đất số 209, xã HT, diện tích 191m² đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp GCNQSDĐ số S661799 ngày 26/3/2002 (đứng tên chủ sử dụng hộ Ông Đỗ Đình B).

Ngày 17/05/2011, giữa Ông B và Bà Nguyễn Thị L (thông qua sự giới thiệu của chị Đình Thị H) đã thoả thuận hộ gia đình Ông B chuyển nhượng cho Bà L thửa đất nói trên; giá chuyển nhượng 1.100.000.000đ. Bà L đặt cọc trước 100.000.000đ. Số tiền còn lại hẹn 28/6/2011 sẽ thanh toán nốt (sau khi hoàn tất thủ tục); hai bên lập giấy đặt cọc đề ngày 17/5/2011 (có chị H chứng kiến).

Ngày 09/6/2011, Bà L và chị H cùng anh Nguyễn Hùng đến nhà Ông B. Bà L giao tiếp cho Ông B số tiền 300.000.000đ. Việc giao nhận tiền viết vào mặt sau của Giấy đặt cọc ngày 17/5/2011. Bà L và Ông B đều xác nhận Bà L đã giao và Ông B đã nhận số tiền 400.000.000đ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 209, xã HT. Tại phiên toà phúc thẩm, anh Đỗ Đình X xác nhận thoả thuận bán đất là của cả gia đình và số tiền nhận đặt cọc chỉ dùng cho gia đình nên có căn cứ xác định tuy trong hợp đồng đặt cọc chỉ có chữ ký của Ông B nhưng là ý chí đồng thuận của cả hộ gia đình Ông B.

Xét thấy, thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 209, xã HT giữa hộ gia đình 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 đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122, Điều 123, Điều 358, Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ban đầu Ông B đưa GCNQSDĐ cho Bà L để đi làm thủ tục chuyển nhượng sau đó Ông B lại đòi lại và Bà L đã đưa lại cho Ông B GCNQSDĐ. Ông B thoả thuận với Bà L là ông kê khai nhận khẩu để đến ngày 28/6/2011 làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, đến ngày 28/6/2011, do Ông B chưa làm thủ tục kê khai nhận khẩu nên không lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là lỗi của Ông B về việc vi phạm thoả thuận.

Theo yêu cầu của Bà Nguyễn Thị L, tại các buổi làm việc do tổ hoà giải thôn Y, xã HT tổ chức vào các ngày 03/01/2022 và 17/01/2022; Bà L và Ông B đã thoả thuận tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 209, xã HT với nội dung: *Số tiền 700.000.000đ 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 50.000.000đ. Sau khi Bà L trả đủ tiền cho gia đình Ông B, Ông B phải gửi GCNQSDĐ và ký một số giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ cho Bà L làm GCNQSDĐ, giấy tờ với pháp luật. Bà L phải chịu trách nhiệm tiền làm GCNQSDĐ. 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.*

Như vậy, giữa hộ gia đình Ông B và Bà L đã có thoả thuận tiếp tục thực hiện giao dịch đặt cọc ngày 17/03/2011 và ngày 09/06/2011. Tuy nhiên, ngày 22/02/2022, Bà L, chị H và anh S đến nhà Ông B để giao tiền cho Ông B theo thoả thuận như các Biên bản hòa giải nêu trên nhưng hộ gia đình Ông B không đồng ý tiếp tục thực hiện theo thoả thuận nữa.

[2.2] *Xét yêu cầu của Bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu đòi lại số tiền đặt cọc:*

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông B là hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, ông B không thực hiện theo thỏa thuận. Do đó, Ông B đã vi phạm thỏa thuận, từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 209, xã Hiệp Thuận. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015, mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao Toà án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà L về việc buộc Ông B trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ.

[2.3]. *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 trên 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, Toà án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Bà L về việc phạt cọc đối với Ông B là có căn cứ.

[2.4] *Xét kháng cáo của Ông Đỗ Đình B:*

Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, Ông B cũng không X trình bất kỳ tài liệu nào chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông B và bà C giữ nguyên bản án sơ thẩm theo nhận định tại phần [2].

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Đỗ Đình B là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng ông Đỗ Đình B và bà Đỗ Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 122, Điều 123, Điều 358, Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;
- Điều 271, Điều 272 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- 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:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Đình B và bà Đỗ Thị C; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2023/DSST ngày 16/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ cụ thể như sau:

[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 400.000.000 đ tiền đặt cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc, tổng cộng 800.000.000đ (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:

[4.1]. Án phí sơ thẩm: 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 theo Biên lai thu số 0040283 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Phúc Thọ.

[4.2]. Án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Đình B và bà Đỗ Thị C được miễn nộp án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thu Hồng

