

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 08/2024/DSST

Ngày 01/3/2024

Về việc: *Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Bích Nguyệt**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Văn Vĩ**

2. Bà **Nguyễn Thị Hồng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Hà Ngân** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Mai Xiêm** - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 164/2023/TLST-DS ngày 27/10/2023, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2024/QĐXX-ST ngày 07 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/QĐST- DS ngày 01/02/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu T.** - sinh năm 1977

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Thường Tín, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Văn phòng Luật sư K., Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 3 số 8 phố N, phường LG, quận Đ, Hà Nội.

Do ông **Bùi Văn Đ.** - Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật.

Người được Văn phòng Luật sư K. cử tham gia tố tụng:

1. Ông **Bùi Văn Đ** - Luật sư của Văn phòng Luật sư K., Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

2. Ông **Lưu Văn K** - Chánh Văn phòng của Văn phòng Luật sư K., Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn T.** - sinh năm 1978

2. Bà **Nguyễn Thị C.** - sinh năm 1983 (vợ ông TA.)

Đều trú tại: Thôn C, xã S, huyện Sóc Sơn, Hà Nội

Có mặt: Ông Đ, ông K, ông T

Vắng mặt: Ông T, bà C

NỘI DUNG VỤ ÁN

I. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên ngày 18/11/2021, ông Nguyễn Hữu T. và vợ chồng ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. có ký Hợp đồng đặt cọc để ông T. nhận chuyển nhượng 900m² trong đó có 140m² đất ở trong tổng diện tích 2.120m² của thửa đất số 18-3 tờ bản đồ 1a thôn C, xã S, Sóc Sơn, Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 095445 ngày 28/12/2017 cho ông Nguyễn Văn T.. Hai bên có thỏa thuận với nhau tổng số tiền chuyển nhượng là 850.000.000 đồng.

Ngày 18/11/2021, ông T. đã đặt cọc 100.000.000 đồng và có lập thành văn bản là “Hợp đồng đặt cọc” có chữ ký của các bên. Tại Hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 18/11/2021 đến hết 12 giờ ngày 02/12/2021 bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc và giao cho ông TA., bà C. số tiền 100.000.000 đồng được khoảng 3, 4 ngày, do đã thu xếp được toàn bộ số tiền 750.000.000 đồng còn lại nên ông T. đã gọi điện giục thì ông TA. để ông TA. bà C. cùng ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng ông TA., bà C. đã không đến. Bản thân ông T. giục ông TA. đi làm thủ tục nhưng ông TA. không phối hợp để cùng thực hiện. Ông TA. lấy lý do là trước đó đã thống nhất với ông T. là toàn bộ thủ tục giấy tờ chuyển nhượng ông T. phải tự lo, tự thực hiện nên ông TA. xác định không có trách nhiệm gì.

Sau đó ông T. cũng đã đến Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh Sóc Sơn để hỏi cán bộ trực tiếp dân Phòng một cửa thì được biết đối với sổ đỏ đất của vợ chồng ông TA. bà C. nếu có muốn chuyển nhượng được cho người khác thì trước hết phải làm thủ tục gộp về tên của bố ông TA. (trước đó thửa đất mang tên bố ông TA., bố ông TA. đã tách cho 03 người con) sau đó mới hạ hạn mức đất ở thì mới chuyển nhượng được. Ông T. đã gọi điện cho ông TA. nói tình hình như vậy và bảo ông TA. đến để làm thủ tục phục vụ cho việc chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông T. như đã thỏa thuận nhưng ông TA. không thực hiện bất cứ một động thái nào. Ông TA. cho rằng đó là việc của một mình ông T. chứ ông không có trách nhiệm gì. Do ông TA. không hợp tác nên sau khi quá 15 ngày thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc vẫn không làm được thủ tục chuyển nhượng thì ông T. có

bảo ông TA. trả lại tiền đặt cọc nhưng ông TA. không trả vì cho rằng quá thời hạn thỏa thuận mà không sang tên chuyển nhượng được là hoàn toàn do lỗi của ông T. nên ông T. phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc, ông TA. không đồng ý trả lại một đồng nào.

Từ những trình bày trên, xác định lỗi để dẫn đến việc không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn là do ông TA., bà C..

Nay ông T. yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy/chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mà ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn T. bà Nguyễn Thị C. đã ký ngày 18/11/2021.

Buộc ông Nguyễn Văn T. bà Nguyễn Thị C. trả cho ông số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Đồng thời buộc ông TA. bà C. phải chịu số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

II. Bị đơn là ông Nguyễn Văn T. quá trình giải quyết vụ án có lời khai:

Ông có thửa đất số 18-3 tờ bản đồ 1a thôn C, xã S, Sóc Sơn, Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 095445 ngày 28/12/2017 cho ông. Do khó khăn về kinh tế nên ông có nhu cầu chuyển nhượng cho ông T. một phần diện tích của thửa đất trên. Sau khi gặp nhau thống nhất về diện tích, giá cả chuyển nhượng thì vợ chồng ông và ông T. đã ký kết Hợp đồng đặt cọc vào ngày 18/11/2021.

Theo nội dung của Hợp đồng này thì vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông T. tổng diện tích 900m² trong đó có 140m² là đất ở với tổng số tiền chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T. đã đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 100.000.000 đồng. Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc thì ông đã nói với ông T. là ông không biết thủ tục giấy tờ sang tên chuyển nhượng phải làm như thế nào nên ông T. phải đứng ra làm toàn bộ, ông T. đã đồng ý. Hai bên thỏa thuận là trong thời hạn 12 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông T. phải làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông đã đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. xem và bảo với ông T. khi nào cần thì ông T. sẽ nói với ông mang đi để cùng làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Tuy nhiên, quá 12 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông T. cũng không làm xong thủ tục chuyển nhượng, không gọi điện cho ông và cũng không đến gặp ông nên ông đã nghĩ là ông T. không mua đất nữa và đã bỏ cọc. Mãi đến ngày thứ 15 kể từ sau ngày đặt cọc, ông T. mới gọi điện đến số điện thoại của ông là 096648548 bảo là đã đi hỏi nhưng sổ đỏ đất của ông không chuyển nhượng được ngay và yêu cầu ông trả lại 50% số tiền đã đặt cọc nhưng ông không đồng ý. Sau khi ông T. gọi điện báo cho ông là sổ đỏ đất của ông không chuyển nhượng được ngay thì ông cũng không đi hỏi ai, không đến cơ quan nào hỏi để xem ông T. nói có đúng hay không vì ông xác định đó là việc của ông T., không phải việc của ông.

Ông đã được Tòa án cho xem Hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 (bản

chính) có trong hồ sơ vụ án, ông công nhận đúng chữ ký, ghi rõ họ tên của vợ chồng ông ở phía cuối hợp đồng (cả điểm chỉ), hôm đó có cả anh M. là người chứng kiến.

Nay ông T. yêu cầu vợ chồng ông trả lại toàn bộ số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọc thì ông không nhất trí. Ông xác định trong thời hạn 12 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông T. không làm xong thủ tục chuyển nhượng là do lỗi hoàn toàn của ông T., vợ chồng ông không có lỗi gì nên ông T. phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng.

Đến thời điểm này nếu ông T. có muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông thì ông cũng không đồng ý bán cho ông T. vì đã quá 12 ngày theo thời gian thỏa thuận và hiện ông không còn nhu cầu chuyển nhượng đất nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ theo quy định, bị đơn không chấp hành.

Về nội dung vụ án: Xác định lỗi dẫn đến không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do ông TA., bà C. vì sau khi được ông T. thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất, ông TA. bà C. đã không có bất cứ một động thái nào phối kết hợp với ông T. để khắc phục. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy bỏ, chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. với ông Nguyễn Hữu T..

Buộc ông Nguyễn Văn T. bà Nguyễn Thị C. trả cho ông T. số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Đồng thời buộc ông TA. bà C. phải chịu số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Về án phí, bị đơn phải chịu 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 và tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp:

Ông Nguyễn Hữu T., ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. có ký Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc tiến tới giao dịch dân sự là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T. đã khởi kiện ông TA. bà C. vì cho rằng ông TA. bà C. đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp dân

sự về hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi ở tại huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông Nguyễn Hữu T. khởi kiện ông TA. bà C. tại Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn là phù hợp và Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3]. Về việc vắng mặt của đương sự:

Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, ông TA. và bà C. không đến Tòa án làm việc, bà C. không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự nhưng ông TA., bà C. đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông TA., bà C. là đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4]. Về yêu cầu bổ sung của nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện ban đầu, ông T. chỉ yêu cầu ông TA. bà C. trả lại 100.000.000 đồng là tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên sau đó, ông T. có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung ngoài việc yêu cầu ông TA. bà C. trả lại 100.000.000 đồng đã đặt cọc thì còn yêu cầu ông TA. bà C. phải chịu số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Tòa án đã ra thông báo về việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và tổng đạt hợp lệ cho bị đơn nhưng ông TA. bà C. không đến Tòa án trình bày ý kiến và cũng không có ý kiến bằng văn bản giao nộp cho Tòa án.

[2]. Về nội dung:

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

"1. Đặt cọc là việc một bên (bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Tòa án thụ lý giải quyết là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của việc hủy hoặc chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Quyền sử dụng đất của bị đơn không thuộc đối tượng tranh chấp, ông TA. có quan điểm là sẽ không chuyển nhượng đất cho ông T. nữa vì đã quá thời hạn thỏa thuận và hiện ông không còn có nhu cầu chuyển nhượng đất nữa. Do vậy việc các bên thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được đặt cọc là không thể xảy ra.

Xét yêu cầu huỷ bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc, phạt cọc, xét thấy:

Theo sự trình bày thống nhất của các bên:

Thửa đất số 18-3 tờ bản đồ 1a thôn C, xã S, Sóc Sơn, Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 095445 ngày 28/12/2017 cho ông Nguyễn Văn T. với diện tích 2.120m² nên ngày 18/11/2021, ông TA. và bà C. đã ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 900m² trong đó có 140m² là đất ở với tổng số tiền chuyển nhượng là 850.000.000 đồng.

Ngày 18/11/2021 là ngày ký hợp đồng đặt cọc cũng là ngày ông T. đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho ông TA. bà C..

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc này có hình thức phù hợp Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015, nội dung phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực từ ngày ký.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc, ông T. và bà Nguyễn Thị Hà P. (vợ ông T.) thống nhất xác định là tài sản riêng của ông T. nên xác định bà Nguyễn Thị Hà P. không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Việc không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và chế tài cho việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Do vậy, cần xét lỗi của mỗi bên trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận.

Theo hợp đồng đặt cọc trên, hai bên thỏa thuận sau 15 ngày kể từ ngày đặt cọc, các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giao nhận nốt cho nhau số tiền còn lại là 750.000.000 đồng. Tuy nhiên sau khi đặt cọc, ông T. đã đi hỏi thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được biết diện tích đất ở theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông TA. gặp vướng mắc về mặt pháp lý. Ông T. đã gọi điện thông báo cho ông TA. biết để cùng phối hợp thực hiện nhưng ông TA. đã không phối hợp, ông T. đã yêu cầu ông TA. trả lại tiền đặt cọc ban đầu là 100.000.000 đồng nhưng ông TA. không đồng ý.

Vậy, ông T. đã thực hiện nghĩa vụ thông tin tình trạng diện tích đất cho bên bán theo đúng Khoản 1 Điều 387 Bộ luật Dân sự 2015 “Trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia biết”. Tuy nhiên, sau khi biết được thông tin ảnh hưởng đến việc giao kết hợp đồng, phía bị đơn đã không phối hợp với nguyên đơn thực hiện các thủ tục cần thiết để có thể tiến tới Hợp đồng chuyển nhượng.

Các bên không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc sau khi lập Hợp đồng đặt cọc thì bao nhiêu ngày sau đó có sự liên lạc với nhau. Theo lời khai của ông TA. thì đến ngày thứ 15 sau khi lập Hợp đồng đặt cọc ông T. mới liên lạc qua điện thoại nói với ông về việc thửa đất không tách, chuyển nhượng ngay được. Như vậy, căn cứ lời khai của bị đơn là ông TA., ngày thứ 15 sau khi đặt cọc ông T. liên lạc với ông TA. thì vẫn nằm trong thời hạn thỏa thuận. Việc ông TA. cho rằng ngày thứ 15 đã quá thời hạn thỏa thuận là không có căn cứ.

Tại Hợp đồng đặt cọc, các bên đã không thoả thuận về việc nếu gặp vướng mắc về tình trạng pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giải quyết như thế nào. Mặc dù ông T. không có tài liệu chứng cứ về việc ông đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải thích, hướng dẫn rằng thửa đất của ông TA. bà C. đang gặp vướng mắc về mặt pháp lý cần phải khắc phục trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên, sau khi được ông T. thông báo về việc này thì ông TA. cũng không phối hợp, không có thiện chí, không tự mình đi hỏi ai và cũng không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hỏi xem nội dung trao đổi của ông T. có đúng sự thật hay không là lỗi của ông TA. bà C.. Theo thoả thuận là sau 15 ngày ông T. phải thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên trong 15 ngày đó ông T. không thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông cũng đã chủ động thông tin cho ông TA. về những khó khăn vướng mắc nhưng ông TA. bà C. không có bất cứ một động thái hay một sự phối hợp nào để cùng nhau giải quyết, vì vậy ông T. không có lỗi.

Do đó việc ông TA. cho rằng ông T. vi phạm hợp đồng do hết 12 ngày kể từ ngày đặt cọc mà không thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng là không có căn cứ, không đúng với nội dung thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Lỗi khiến cho hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn thuộc về bị đơn, do đó bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc như quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và chịu tiền phạt cọc như trong thoả thuận của Hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.
Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Điểm đ Khoản 1 Điều 192; Điểm g Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 3 và Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T..

- Hủy bỏ, chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T. và ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C..

- Buộc ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. trả lại cho ông Nguyễn Hữu T. số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Hữu T. có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. chậm trả tiền thì ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo 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 có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. liên đới phải chịu số tiền án phí là 10.000.000 đồng.

Trả lại ông Nguyễn Hữu T. số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0006497 ngày 19/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

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.”

Án xử công khai sơ thẩm, ông Nguyễn Hữu T. có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn T., bà Nguyễn Thị C. có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện Sóc Sơn;
- TAND TP. Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Sóc Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bích Nguyệt

Trần Thị Bích Nguyệt