TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUY HÒA** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2022/DS– ST
Ngày: 04/7/2022
V/v"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HOÀ, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Lệ Siêng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Đông Nguyệt và bà Mai Thị Ngọc Tuyết;

-Thư ký phiên toà: Bà Mai Lê Trúc Uyên – Thư ký Toà án.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa tham gia phiên tòa: Ông Trương Đức Cảnh – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 28 tháng 6 và ngày 04 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Tuy Hoà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2019/TLST- DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2022/QĐXXST – DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn V – sinh năm 1971; Địa chỉ: khu phố N, phường X, thành phố T, Phú Yên. Ủy quyền cho ông Ngô Minh T1 – sinh năm 1975; Địa chỉ: H, phường X, thành phố T, Phú Yên (giấy ủy quyền ngày 20/4/2020). Có mặt.

Bị đơn: 1/ Trịnh Phúc K - sinh năm 1971; Địa chỉ: C, Phường X, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

2/ Trần Thị Thu T2 - sinh năm 1974 (chết); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm cha mẹ, con: Trịnh Thị Thu V – sinh năm 1995 (Địa chỉ: S, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.), Trịnh Thị Thu U – sinh năm 1997 (Địa chỉ: N, Phường Z, thành phố T, Phú Yên), Trịnh Phúc K1 – sinh năm 2006 (HKTT: C, Phường X, thành phố T, Phú Yên. Hiện ở: S, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.); Trần Văn T3 – sinh năm 1947 (Địa chỉ: thị trấn L, huyện Đ1, Phú Yên), Phạm Thị L1 (chết). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty Q. Địa chỉ: V, phường L2, quận H, thành phố Hà Nội.

2/ Ngân hàng Đ2, chi nhánh Phú Yên; Địa chỉ: Đường T, Phường X1, thành phố Tuy Hòa, Phú Yên. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện nhận ngày 05 tháng 3 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vì nhu cầu mua nhà ở nên vào ngày 30/8/2020 ông V thỏa thuận mua căn nhà số C, Phường X của ông K, bà T2 với giá 2.900.000.000đồng, làm giấy đặc cọc số tiền 150.000.000đồng, theo giấy đặc cọc bên bán (ông K, bà T2)có trách nhiệm lo giấy tờ bên thi hành án trong thời gian 60 ngày để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu đến ngày 30/10/2018 bên bán chưa hoàn thành giấy tờ để ký chuyển nhượng thì phải trả lại cọc 150.000.000đồng và bồi thường 300.000.000đồng. Nếu bên mua không mua thì mất số tiền cọc. Tuy nhiên, từ đó đến nay bên bán vẫn chưa lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng đất cho ông V. Nay ông V yêu cầu ông K và các đồng thừa kế của bà T2 trả ông V số tiền đặc cọc 150.000.000đ, và phạt cọc 300.000.000đồng, tổng cộng trả 450.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trịnh Phúc K trình bày: Căn nhà C là tài sản của tôi và bà T2, chúng tôi đã ly hôn, thời điểm ly hôn tài sản chung tự thỏa thuận giải quyết. Căn nhà này là tài sản bảo đảm cho khoản vay 1.600.000.000 đồng của công ty TNHH V tại Ngân hàng Đ2, được giải quyết bằng bản án kinh doanh thương mại số 07/2018/KDTMPT ngày 24/7/2018; Sau khi có bản án phúc thẩm tôi và bà T2 chủ động thi hành án nên vào ngày 30/8/2020 chúng tôi thỏa thuận bán căn nhà trên cho anh V với gía 2.900.000.000đồng và viết giấy đặc cọc như anh V trình bày. Thời điểm mua nhà anh V cũng biết việc chúng tôi phải nộp tiền vào thi hành án, nhưng anh V không hỗ trợ chúng tôi trả tiền; đến ngày 27/11/2018 chúng tôi đã nộp đủ tiền vào thi hành án nhưng Ngân hàng Đ2 chưa trả chúng tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể làm thủ tục chuyển nhượng cho anh V; việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng không phải chúng tôi cố ý mà do khách quan. Do đó, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 300.000.000đ của nguyên đơn. Chúng tôi sẽ trả lại số tiền cọc 150.000.000đồng, và chịu khoản tiền đền bù thiệt hại, lãi suất lâu nay là 150.000.000đồng, tổng cộng 300.000.000đồng; Nếu ông V không chấp nhận thì yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản hòa giải ngày 04/10/2019 và ngày 01/8/2019 bị đơn Trần Thị Thu T2 trình bày: chúng tôi có viết giấy đặc cọc ngày 30/8/2020 như ông V trình bày, tuy nhiên, trong thời gian mua bán chúng tôi nhiều lần nói ông V hỗ trợ trả tiền cho Thi hành án để rút giấy tờ nhà để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông V không đồng ý, vì vậy không thể rút giấy tờ để làm thủ tục sang tên. Do đó không đồng ý với yêu cầu của ông V.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 gồm: chị Trịnh Thị Thu V, chị Trịnh Thị Thu U, anh Trịnh Phúc K1, ông Trần Văn T3 trình bày: bà T2 chết vào tháng 8 năm 2020, nay với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2, chị V, chị U, anh K1, ông T3 thống nhất ý kiến của bà T2, việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc

mua bán căn nhà C, phường X là lý do khách quan, không ai mong muốn, đôi bên đều có lỗi và chịu thiệt hại. Do vậy, chị V, chị U, anh K1, ông T3 có ý kiến đồng ý trả lại ông V số tiền đặt cọc 150.000.000đ và trả thêm số tiền 150.000.000đ coi như trả lãi từ ngày đặt cọc và đền thiệt hại cho ông V. Nếu ông V không chấp nhận thì yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đ2 – chi nhánh Phú Yên trình bày: Ngân hàng Đ2 – chi nhánh Phú Yên nhận ủy quyền của Công ty Q, vào năm 2018, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên có bản án số 07/2018/KDTM-PT, chúng tôi nộp đơn yêu cầu thi hành án theo các nội dung của phần quyết định, riêng đối với phần quyết định có liên quan đến nhà số C, Phường X, thành phố T của ông Trịnh Phúc K và bà T2rần Thị Thu T2 chúng tôi không đồng ý nên có đơn gửi TAND cấp cao Đà Nẵng xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm; Hiện nay, chúng tôi đã có đơn yêu cầu TAND Tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm bản án số 07/2018/KDTM-PT của TAND tỉnh Phú Yên, ngày 13/10/2021 Tòa án nhân dân tối cao có Công văn 1268/TB-TA cho chúng tôi, chứng tỏ đã tiếp nhận hồ sơ của chúng tôi. Do vậy, về nội dung nếu ông K thi hành bản án số 07/2018/KDTM-PT (nộp vào số tiền 1,6 tỷ), chúng tôi tạm thời chưa thể thực hiện việc trả lại giấy tờ liên quan nhà đất tại C, Phường X, thành phố T; Đối với việc ông K bán tài sản cho người khác đó là quan hệ dân sự giữa ông K và người mua, không tìm hiểu kỹ tài sản đang thế chấp thì không được mua bán chuyển nhượng; mặc dù có bản án phúc thẩm nhưng khoản nợ với ngân hàng chưa được giải quyết thì tài sản trên cũng không được chuyển nhượng chuyển dịch, bên mua và bên bán tự ý chuyển nhượng thì chịu trách nhiệm. Ngân hàng Đ và Công ty Q không liên quan gì đến vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông V và ông K nên đề nghị không tham gia tố tụng, và yêu cầu giải quyết vắng mặt chúng tôi từ nay đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 150.000.000đồng và phạt cọc 300.000.000đồng, tổng cộng 450.000.000đồng theo giấy đặt cọc ngày 30/8/2018.

- Bị đơn Trịnh Phúc K không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2018 không phải lỗi hoàn toàn do bị đơn nên bị đơn chỉ chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đồng, và bồi thường thêm một khoản tiền thiệt hại và lãi suất từ năm 2018 đến nay cho nguyên đơn là 150.000.000đồng, tổng cộng 300.000.000đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng Đ2 trình bày: Ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số XXXXXX, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 11, tại C, Phường X, thành phố T, do UBND TP. Tuy Hòa cấp cho ông Trịnh Phúc K, bà T2rần Thị Thu T2 ngày 23/10/2008, để đảm bảo khoản vay theo các

hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng đặt cọc, không liên quan đến Ngân hàng, yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án: căn cứ Điều 328, 422, 615 Bộ luật dân sự, hướng dẫn tại điểm a, mục 1 Phần 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP đề nghị: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2018 bị chấm dứt theo thỏa thuận, buộc bị đơn Trịnh Phúc K và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T2 phải có nghĩa vụ trả nguyên đơn số tiền đặt cọc 150.000.000đồng, và phạt cọc 300.000.000đồng vì có lỗi dẫn đến không thực hiện được giao kết hợp đồng. Bị đơn chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: các đương sự tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là tranh chấp về dân sự thuộc khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại phường X, thành phố T, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng và thủ tục tố tụng: Nhà và đất tại số C là tài sản chung của vợ chồng ông K, bà T2. Ngày 28 tháng 9 năm 2016 ông K, bà T2 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 222/2016/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tại phần tài sản chung của quyết định này các đương sự không yêu cầu giải quyết. Ngày 14 tháng 8 năm 2020, bà T2rần Thị Thu T2 chết nên xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 theo quy định tại Điều 651 BLDS gồm: Trịnh Thị Thu V, Trịnh Thị Thu U, Trịnh Phúc K1, Trần Văn T3, Phạm Thị L1 (chết ngày 5/5/2022); chị V, chị U, anh K1, ông T3 đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt chị V, chị U, anh K1, ông T3.

[3] Xét về giá trị pháp lý của giấy đặt cọc ngày 30/8/2018.

[3.1] Xét hình thức của hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Khi ký hợp đồng thì các bên đều thừa nhận là có đủ năng lực hành vi dân sự.

[3.1] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc, mặc dù quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại C, Phường X, thành phố T, tỉnh Phú Yên đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số H0524/3 ngày 17/8/2011 và hợp đồng tín dụng số H0919/1 ngày 15/12/2012 tại Ngân hàng Đ nhưng giữa ông V và ông K, bà T2 mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc, mà đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng

chuyển nhượng mà thôi, chứ các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi quyền sử dụng đất đang thế chấp là không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết. Ông K, bà T2 và ông V thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 2.900.000.000đồng, ngày 30/8/2018 ông K, bà T2 đã nhận số tiền cọc của ông V là 150.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nội dung của hợp đồng được các đương sự thừa nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2018 giữa ông K, bà T2 và ông V là có thật, là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2018 và yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 150.000.000đồng, phạt cọc 300.000.000đồng, với lý do bị đơn vi phạm thời hạn đặt cọc, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Bị đơn cho rằng, việc bị đơn không thực hiện được thỏa thuận theo giấy đặt cọc ngày 30/8/2018 vì các lý do: thứ nhất, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông V biết căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng Đ, và đang làm thủ tục thi hành án nhưng trong thời gian mua bán, mặc dù bị đơn nhiều lần tìm gặp, nguyên đơn cũng không hỗ trợ trả tiền cho thi hành án để rút giấy tờ nhà. Thứ hai, khi ông K, bà T2 lo đủ tiền nộp vào thi hành án thì Ngân hàng Đ không chịu nhận tiền, không trả lại giấy tờ nhà đất cho ông bà, đây là lý do khách quan, ông bà không biết trước được.

[4.1] Xét lý do thứ nhất bị đơn đưa ra thì tại giấy đặt cọc ngày 30/8/2018, nghĩa vụ "*lo giấy tờ trong thi hành án"* là của bên bán (ông K, bà T2), không hề có nội dung thỏa thuận ông V phải hỗ trợ tiền để ông K, bà T2 nộp vào thi hành án để lấy giấy tờ nhà đất ra; Bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ thể hiện có việc này. Do đó, ông K cho rằng ông không lấy được giấy tờ nhà đất để làm thủ tục chuyển nhượng lỗi do ông V là không có căn cứ.

[4.2] Xét lý do thứ hai, bị đơn cho rằng đã nộp tiền cho Thi hành án, việc không thực hiện được theo thỏa thuận là do Ngân hàng Đ không chịu nhận tiền, không trả lại giấy tờ nhà đất cho bị đơn, đây là lý do khách quan, bị đơn không biết trước được. Tuy nhiên, lý do của bị đơn đưa ra là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ, khi thỏa thuận đặt cọc, các bên đều biết và dự liệu trước là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng; nguyên tắc cơ bản được quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải có giấy chứng nhận, do đó nghĩa vụ của ông K, bà T2 (bên bán) là phải có giấy tờ hợp pháp rồi mới thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc khác, theo công văn số 500/CCTHADS ngày 03/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, thì đến ngày 27/11/2018 ông K, bà T2 mới nộp số tiền 1.600.000.000đồng để trả cho Ngân hàng Đ, là đã vi phạm thời hạn thỏa thuận "*hạn chót ngày 30/10/2018*". Đến ngày 20/3/2020 ông K, bà T2 có đơn yêu cầu rút lại khoản tiền 1.600.000.000đồng đã nộp, nên ngày 25/3/2020 Chi cục thi hành

án dân sự thành phố Tuy Hòa đã làm thủ tục chi trả lại cho ông K, bà T2. Ngân hàng Đ, ông K, bà T2 chưa có đơn yêu cầu thi hành án đối với phần liên quan tài sản nhà đất C, Phường X, thành phố T.

[4.3] Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc "*Nếu đến ngày 30 tháng 10 năm 2018 bên bán chưa hoàn thành giấy tờ để ký chuyển nhượng thì trả lại cọc 150 triệu và bồi thường 300 triệu đồng*", thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, trong trường hợp này nguyên đơn không có lỗi, hết thời hạn thỏa thuận nhưng bị đơn vẫn chưa hoàn thiện thủ tục, giấy tờ để ký chuyển nhượng, lỗi hoàn toàn là của bị đơn.

[5] Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/8/2018 và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đồng và trả một khoản tiền phạt cọc là 300.000.000đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

[6] Bị đơn Trần Thị Thu T2 chết nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của những người thừa kế của bà T2 theo quy định tại Điều 615 BLDS

[7] Đối với Công ty Q và Ngân hàng Đ2: Tại phiên tòa Ngân hàng Đ trình bày, giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, Ngân hàng không liên quan, vào năm 2018 do không đồng ý với bản án số 07/2018/KDTM-PT của TAND tỉnh Phú Yên, nên Ngân hàng yêu cầu TAND cấp cao Đà Nẵng, và TAND Tối cao xem xét lại Bản án nói trên, Ngân hàng không yêu cầu thi hành án đối với nội dung liên quan căn nhà và đất C, việc này các bên có liên quan trong vụ án đều biết; Hiện nay, Ngân hàng Đ vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số XXXXXX, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 11, tại C, Phường X, thành phố T, do UBND TP. Tuy Hòa cấp cho ông Trịnh Phúc K, bà T2rần Thị Thu T2 ngày 23/10/2008. Xét thấy, tại phiên tòa các bên đương sự đều yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2018, do đó, tranh chấp đặt cọc là giao dịch dân sự giữa các bên, không liên quan đến Ngân hàng. Ông K cho rằng Ngân hàng Đ có lỗi trong việc không trả lại giấy tờ nhà đất cho ông dẫn đến việc ông không ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông V, nhưng đến nay ông chưa xác định được cụ thể thiệt hại, khi nào ông có yêu cầu thì cung cấp đầy đủ chứng cứ và khởi kiện bằng vụ án khác nên HĐXX không xét.

[8] Về án phí, chi phí tố tụng:

[8.1] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí DSST là (50.000.000đ x 4%) + 20.000.000đ = 22.000.000đ. Ông K chịu 11.000.000đ. Ông T3 thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí. Chị V, chị U, anh K1 mỗi người phải chịu án phí (11.000.000đ : 4 = 2.750.000đ) trong phạm vi di sản thừa kế của bà T2rần

Thị Thu T2 để lại. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

[8.2] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn. Ông K tự nguyện nộp thay cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà T2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 157, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 328, 422, 615 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn V.

1.1. Buộc bị đơn Trịnh Phúc K, Trần Thị Thu T2 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn V số tiền đặt cọc 150.000.000đồng và tiền phạt cọc 300.000.000đồng. Tổng cộng 450.000.000đồng.

Do bị đơn Trần Thị Thu T2 đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 gồm chị Trịnh Thị Thu V, chị Trịnh Thị Thu U, anh Trịnh Phúc K1, ông Trần Văn T3 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn V trong phạm vi di sản thừa kế bà T2rần Thị Thu T2 để lại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bị đơn Trịnh Phúc K phải chịu 11.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Ông Trần Văn T3 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Chị Trịnh Thị Thu V, chị Trịnh Thị Thu U, anh Trịnh Phúc K1, mỗi người phải chịu 2.750.000đồng án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản thừa kế của bà T2rần Thị Thu T2 để lại.

2.3. Trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012546 ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa.

2.4. Bị đơn Trịnh Phúc K có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn Nguyễn Văn V số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
-VKSND thành phố Tuy Hòa
- VKSND tỉnh Phú Yên
-TAND tỉnh Phú Yên
-Các đương sự
-Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa
-Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Lệ Siêng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

Lê Thị Đông Nguyệt Mai Thị Ngọc Tuyết

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Lệ Siêng

CÁC HTND.

Lương Công Hạnh Huỳnh Khắc Hiếu

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Lệ Siêng

CÁC HTND.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Công Hạnh Huỳnh Khắc Hiếu

Phan Thị Lệ Siêng