TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAM LÂM** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2022/DS -ST
Ngày: 18 - 01– 2022
(V/v: Tranh chấp hợp đồngđặt cọc)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà **Trần Phương Lan Anh**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Quí Hùng**

Bà **Nguyễn Thị Bội Hoàn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Ngọc Hà –** Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Cam Lâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Cam Lâm tham gia phiên tòa:Bà Ông **Bùi Văn Hùng–** Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 18 tháng 01năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Cam Lâm tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2020/TLST-DS ngày 08/04/2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2021/QĐXX-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021, và Quyết định Hoãn phiên tòa số 22/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 12năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Đoàn Quốc A**, sinh năm: 1986
Địa chỉ: số … đường Quốc lộ 13, phường HBP, quận TĐ, thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt tại phiên tòa).

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*
1/ Ông **Trần Minh H,** sinh năm: 1983.
Địa chỉ thường trú: … đường số 42 HBC, quận TĐ, thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ liên hệ: … Quốc lộ 13, phường HBP, quận TĐ, thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt tại phiên tòa).
2/ Ông **Đoàn Thanh H**, sinh năm: 1980.
Địa chỉ: số 20 VTS, tổ dân phố YH 1, thị trấn CĐ, huyện CL, Khánh Hòa.
(Có mặt tại phiên tòa).

* *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Đình Ph**, sinh năm: 1965

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: tổ dân phố YH 1, thị trấn CĐ, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa.

(Vắng mặt tại phiên tòa).

* <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*</u> Bà **Trần Thị Nh**, sinh năm: 1960

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: tổ dân phố YH 1, thị trấn CĐ, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa.

(Bà Nh chết năm 2018).

* <u>*Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng khác của bà Trần Thị Nh*</u>*:*

- Bà **Nguyễn Nữ Ái Nh**, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: tổ dân phố YH 1, thị trấn CĐ, huyện CL, Khánh Hòa.

Bà Nh vắng mặt tại phiên tòa.

- Bà **Nguyễn Hồng Vi Nh**, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: thôn VTĐ, xã CH, huyện CL, Khánh Hòa.

Bà Nh vắng mặt tại phiên tòa.

- Bà **Nguyễn Nữ Vi Nh**, sinh năm: 1995.

Địa chỉ: tổ dân phố YH 1, thị trấn CĐ, huyện CL, Khánh Hòa.

Bà Nh vắng mặt tại phiên tòa.

- Ông **Nguyễn Đình Thiện Ph**, sinh năm: 2000.

Địa chỉ: tổ dân phố YH 1, thị trấn CĐ, huyện CL, Khánh Hòa.

Ông Ph vắng mặt tại phiên tòa.

- Bà **Nguyễn Trần Phương D**, sinh năm: 2005.

Địa chỉ: tổ dân phố YH 1, thị trấn CĐ, huyện CL, Khánh Hòa.

Bà D vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* <u>*Nguyên đơn (ông Nguyễn Đoàn Quốc A) và người được ủy quyền của ông A (là ông Đoàn Thanh H, ông Trần Minh H) trình bày tại đơn khởi kiện, các biên bản và tại phiên tòa như sau*</u>:

Giữa ông Nguyễn Đoàn Quốc A và ông Nguyễn Đình Ph có giao dịch 01 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1216/2019/HĐ ký ngày 03/5/2019, tuy nhiên hợp đồng này chỉ được xác nhận bằng giấy tờ tay, có đánh máy.

Theo nội dung hợp đồng thì ông Nguyễn Đoàn Quốc A đặt cọc cho ông Nguyễn Đình Ph số tiền 850.000.000 đồng *(Tám trăm năm mươi triệu đồng)* để giao dịch mua lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BT 951317 mang tên ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Nh được UBND huyện Cam Lâm cấp ngày 27/12/2014.Giá trị sang nhượng toàn bộ lô đất là 3.750.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông Nguyễn Đình Ph có trách nhiệm làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và thỏa thuận với các đồng thừa kế vì bà Trần Thị Nh (vợ ông Ph) đã

chết vào năm 2018, để đảm bảo rằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất này hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng duy nhất của ông Ph. Thời gian để ông Ph thực hiện các thủ tục này là 15 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Và trường hợp nếu ông Ph không thực hiện như nghĩa vụ đã cam kết hoặc vi phạm các quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thì phải hoàn trả ngay cho ông Nguyễn Đoàn Quốc A số tiền đã đặt cọc và một số tiền gấp 03 lần số tiền đặt cọc (tương đương 3.400.000.000 đồng).

Sở dĩ ông Quốc A tin tưởng và đặt cọc vì ông Ph cam kết rằng các con của ông đã đồng thuận, chẳng qua là chưa làm thủ tục khai nhận thừa kế của vợ ông là bà Nh, để một mình ông đứng tên cho tiện giao dịch nên ông Ph đã tin tưởng và đặt cọc cho ông Nguyễn Đình Ph với cam kết ràng buộc như trên.

Tuy nhiên, đã quá hạn quy định trong giao kết hợp đồng đặt cọc nhưng ông Nguyễn Đình Ph vẫn không thực hiện đúng theo cam kết, đồng thời cũng không thực hiện việc hoàn trả số tiền đặt cọc và số tiền gấp 03 lần số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận cho ông Quốc A, vì vậy ông Nguyễn Đoàn Quốc A đã khởi kiện để yêu cầu Tòa án Buộc ông Nguyễn Đình Ph phải hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc là 850.000.000 đồng và số tiền phạt cọc gấp 3 lần như đã thỏa thuận cho ông Quốc A.

Tại phiên tòa, đại diện của ông Nguyễn Đoàn Quốc A là ông Trần Minh H trình bày với nội dung xin thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu ông Nguyễn Đình Ph phải hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc cho ông Nguyễn Đoàn Quốc A là 850.000.000 đồng cùng với số tiền phạt cọc tương đương giá trị tài sản đã đặt cọc là 850.000.000 đồng, và yêu cầu buộc ông Ph phải trả lãi suất chậm thanh toán của hai khoản tiền trên theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày vi phạm hợp đồng (14/5/2019) cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án hôm nay (14/01/2022), tổng cộng là 977 ngày.

*<u>*Bị đơn (ông Nguyễn Đình Ph)*</u>*: Đã được Tòa án làm các thủ tục triệu tập hợp lệ đến Tòa để làm việc nhưng ông Ph nhiều lần vắng mặt, do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai và hòa giải được hai bên.Tại phiên tòa hôm nay ông Ph cũng vắng mặt, đây là lần thứ hai không có lý do.

* <u>*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Nh (là bà Nguyễn Hồng Vi Nh) trình bày*</u>*:*Tôi là con gái thứ hai của ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Nh. Ba mẹ tôi có 05 người con là Nguyễn Nữ Ái Nh, Nguyễn Hồng Vi Nh, Nguyễn Nữ Vi Nh, Nguyễn Đình Thiên Ph, và Nguyễn Trần Phương D. Gia đình chúng tôi chưa làm khai nhận di sản thừa kế vì tài sản đứng chung với ba tôi có phần của mẹ tôi, mẹ tôi mất năm 2018. Việc ba tôi có nhận tiền đặt cọc của ông Nguyễn Đoàn Quốc A để bán lô đất của gia đình tôi hoàn toàn không được biết. Ba tôi cũng không đem số tiền về nhà cho các con sử dụng mà tiêu xài cá nhân. Việc ông Nguyễn Đoàn Quốc A khởi kiện yêu cầu ba tôi trả lại số tiền đã đặt cọc, tiền phạt, và tiền lãi suất tôi không có ý kiến gì, vì đây là việc riêng của ba Ph. Liên quan đến thửa đất gia đình do ba mẹ tôi đứng tên có một nửa là di sản của mẹ tôi để lại, do đó ba tôi không có quyền định đoạt thay các con. Vì vậy tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và tôi không có yêu cầu độc lập đối với tranh chấp trên.

* *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Nh (là các ông/bà Nguyễn Nữ Ái Nh, Nguyễn Nữ Vi Nh, Nguyễn Đình Thiên Phúc, và cháu Nguyễn Trần Phương D):*Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập địa chỉ của những người trên nhưng các đương sự khác và chính quyền địa phương đều không cung cấp được, vì vậy Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúngtheo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tiếp tục tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

* *Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng:Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm cho rằng quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa việc vắng mặt của bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Nh là các ông/bà Nguyễn Nữ Ái Nh, Nguyễn Hồng Vi Nh, Nguyễn Nữ Vi Nh, Nguyễn Đình Thiên Ph và Nguyễn Trần Phương D nhưng đã được Tòa án làm các thủ tục thông báo hợp lệ về việc thụ lý và giải quyết vụ án. Vì vậy, việc vắng mặt của các đương sự trên tại phiên tòa cũng không làm ảnh hưởng đến quá trình xét xử hôm nay.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Đình Ph phải trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc 850.000.000 đồng để giao dịch mua lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BT 951317 mang tên ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Nh được UBND huyện Cam Lâm cấp ngày 27/12/2014. Buộc ông Ph phải thực hiện nghĩa vụ phạt cọc số tiền 850.000.000 đồng và thanh toán số tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tính từ ngày vi phạm hợp đồng (14/5/2019) đến ngày xét xử vụ án (14/01/2022) theo lãi suất cơ bản 10%/1 nămđối với số tiền 1.700.000.000 đồng mà bị đơn buộc phải thanh toán cho nguyên đơn.

Về án phí: Buộc bị đơn (ông Nguyễn Đình Ph)phải chịu án phí DS-ST theo quy định của pháp luật do yêu cầu của nguyên đơn được đề nghị chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Nh và các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng:**

- *Xác định quan hệ tranh chấp:* Theo nguyên đơn (ông Nguyễn Đoàn Quốc A) có nội dung khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình Ph phải trả lại số tiền đã đặt cọc 850.000.000 đồng để giao dịch mua lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BT 951317 mang tên ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Nh được UBND huyện Cam Lâm cấp ngày 27/12/2014 và buộc ông Ph phải thực hiện nghĩa vụ phạt cọc theo như thỏa thuận trong Giấy hợp đồng đặt cọc ký ngày

03/05/2019, nhận thấy nội dung yêu cầu của ông Quốc Alà "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời vụ án trên được Tòa án nhân dân thành huyện Cam Lâm thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

- *Về thủ tục xét xử vắng mặt:* Mặc dù Tòa án đã tống đạt,niêm yết hợp lệ và thông báo trên thông tin đại chúng nhiều lần các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Nh, tuy nhiên trong suốt quá trình tiến hành giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay cả bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng đều vắng mặt không có lý do. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng bảo đảm cho việc xét xử theo quy định của pháp luật cho họ. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án khi vắng mặt cả bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng trong vụ án.

[2] **Về nội dung vụ án:**

- *Xét "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 1216/2019/HĐ ký ngày 03/5/2019 được ký giữa ông Nguyễn Đoàn Quốc A và ông Nguyễn Đình Ph,* Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng được hai bên ký xác lập bằng giấy tờ đánh máy nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, chủ thể giao kết trong hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, cụ thể là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sừ dụng đất với ông Nguyễn Đình Ph là bà Trần Thị Nh (do bà Nh đã mất vào năm 2018) nhưng ông Ph chưa làm thủ tục khai nhận thừa kế và chưa được sự ủy quyền của các đồng thừa kế, vì vậy việc một mình ông Ph tự đứng ra giao kết hợp đồng đặt cọc là thiếu thành phần chủ thể cần giao kết trong hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó, hình thức của hợp đồng là chưa phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 119, Điều 328 và Điều 428 của Bộ luật Dân sự.

+ Về nội dung của Hợp đồng:Các bên đã tiến hành lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BT 951317 mang tên ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Nh được UBND huyện Cam Lâm cấp ngày 27/12/2014. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng...

Vì vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

+ Xét về lỗi vi phạm trong hợp đồng:

Người đặt cọc để mua tài sản là bất động sản phải có trách nhiệm tìm hiểu về nguồn gốc và quyền sở hữu đối với tài sản được mua. Theo nội dung diễn giải trong hợp đồng thì nguyên đơn đã tìm hiểu và hoàn toàn biết người đồng sở hữu đứng tên chung với bị đơn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BT 951317 được UBND huyện Cam Lâm cấp ngày 27/12/2014 là bà Trần Thị Nh. Do bà Nh đã chết (năm 2018) nên nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn cam kết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc phải hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế và thỏa thuận với các đồng thừa kế của bà Nh nhằm bảo đảm cho thủ tục giao kết hợp đồng ở các bước tiếp theo.

Tuy bị đơn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BT 951317 được UBND huyện Cam Lâm cấp ngày 27/12/2014, nhưng phần tài sản này còn có người đồng sở hữu là bà Trần Thị Nh (bà Nhlà vợ của bị đơn) nhưng bà Nh lại chết vào năm 2018, chưa được làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế nhưng phía bị đơn lại một mình tự ý nhận cọc trong khi chưa có sự đồng ý ủy quyền của các đồng thừa kế khác là hoàn toàn vi phạm quy định của pháp luật dân sự. Đồng thời, trong hợp đồng có quy định thời hạn 15 ngày để bị đơn hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế và thỏa thuận với các đồng thừa kế khác nhưng hết thời hạn trên ông Ph vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận cam kết như trong hợp đồng.Như vậy, ông Ph đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, là người có lỗi trong việc thực hiện các cam kết mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án ông Ph mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa để giải quyết vụ án nhưng ông Ph đều không tham gia nên không thể tự chứng minh việc không thực hiện nội dung cam kết trong hợp đồng là có lỗi khách quan để hội đồng xét xử có thể cân nhắc, xem xét cho ông.

- *Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Nguyên đơn (ông Nguyễn Đoàn Quốc A) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn (ông Nguyễn Đình Ph) phải hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc là 850.000.000 đồng và số tiền phạt cọc gấp 3 lần như đã thỏa thuận cho ông Quốc A vì đã quá hạn quy định trong giao kết hợp đồng đặt cọc nhưng ông Nguyễn Đình Ph vẫn không thực hiện đúng theo cam kết, đồng thời cũng không thực hiện việc hoàn trả số tiền đặt cọc và số tiền gấp 03 lần số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

Đến ngày 13/01/2022, ông Nguyễn Đoàn Quốc A có đơn trình bày với nội dung xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Đồng thời cũng tại phiên tòa hôm nay đại diện của ôngNguyễn Đoàn Quốc A là ông Trần Minh H trình bày chỉ yêu cầu ông Nguyễn Đình Ph phải hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc cho ông Nguyễn Đoàn Quốc A là 850.000.000 đồng cùng với số tiền phạt cọc tương đương giá trị tài sản đã đặt cọc là 850.000.000 đồng, và yêu cầu buộc ông Ph phải trả lãi suất chậm thanh toán của hai

khoản tiền trên theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày vi phạm hợp đồng 14/5/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án.

Xét nội dung rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không vượt quá phạm vi khởi kiện nên Hội đồng xét xử thống nhất chỉ xem xét và giải quyết đối với nội dung yêu cầu sau đã được thay đổi.

Vì vậy, căn cứ các điều 328, 351 Bộ luật dân sự năm 2015, nhận thấycó cơ sở pháp lý để chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đoàn Quốc A.

Để bảo đảm quyền lợi của bên giao cọc nhưng không được giao trả cọc đúng thời hạn khi bên nhận cọc không thực hiện đúng thỏa thuận, gây thiệt hại về tài sản cho bên giao cọc nên cần buộc thêm bên có nghĩa vụ trả cọc phải có trách nhiệm trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ và tranh luận công khai tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Đình Ph phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc là 850.000.000 đồng*(Tám trăm năm mươi triệu đồng)* và số tiền phạt cọc với giá trị tương đương số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng *(Tám trăm năm mươi triệu đồng),* tổng cộng hai khoản tiền ông Ph phải thanh toán là1.700.000.000 đồng *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)*. Đồng thời ông Ph cũng phải có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi chậm trả tính từ ngày 14/5/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm hôm nay (14/01/2022) là 455.041.096 đồng*(Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm bốn mươi mốt ngàn không trăm chín mươi sáu triệu đồng).*

Tổng số tiền ông Nguyễn Đình Ph phải thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho ông Nguyễn Đoàn Quốc A là **2.155.041.096***(Hai tỷ một trăm năm mươi lăm triệu không trăm bốn mươi mốt ngàn không trăm chín mươi sáu đồng).*

[3] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** Do yêu cầu của ông Nguyễn Đoàn Quốc A được chấp nhận nên phần án phí dân sự sơ thẩm buộc ông Nguyễn Đình Ph phải chịu trên số tiền buộc phải thanh toán; phần án phí được quy định theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 như sau: 72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 2.000.000.000 đồng.Cụ thể phần án phí ông Nguyễn Đình Ph phải nộp là: 72.000.000 đồng + (155.041.096 đồng x 2%)=**75.100.822đồng** (làm tròn số).

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Đoàn Quốc A không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Quốc Asố tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] **Về quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 328, 351, 401,418, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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"*.

* ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn(ông Nguyễn Đoàn Quốc A);

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình Ph phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc là 850.000.000 đồng*(Tám trăm năm mươi triệu đồng)* và số tiền phạt cọc với giá trị tương đương số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng *(Tám trăm năm mươi triệu đồng),* tổng cộng hai khoản tiền ông Ph phải thanh toán là1.700.000.000 đồng *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)*. Đồng thời ông Ph cũng phải có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi chậm trả tính từ ngày 14/5/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (14/01/2022) là 455.041.096 đồng*(Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm bốn mươi mốt ngàn không trăm chín mươi sáu đồng)*.

Tổng số tiền ông Nguyễn Đình Ph phải thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho ông Nguyễn Đoàn Quốc A là **2.155.041.096***(Hai tỷ một trăm năm mươi lăm triệu không trăm bốn mươi mốt ngàn không trăm chín mươi sáu đồng).*

<u>Quy định chung</u>: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong , tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

2.Về án phí sơ thẩm:Ông Nguyễn Đình Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu của nguyên đơn dược chấp nhận là **75.100.822đồng**(làm tròn số) *(bảy mươi lăm triệu một trăm ngàn tám trăm hai mươi hai đồng)*.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Đoàn Quốc A số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2018/0008130 ngày 07/4/2020là **52.310.000 đồng***(năm mươi hai triệu ba trăm mười ngàn đồng)*.

3.Về quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơnđược quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụngcủa bà Trần

Thị Nh được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Huyện Cam Lâm;
- Chi cục THA DS Huyện Cam Lâm;
- Các đương sự trong vụ án;
-Lưu án văn + hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Phương Lan Anh