

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: 26 /2024/DS-ST

Ngày: 29-3-2024

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 VŨNG TÀU,
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Đặng Song Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Ngọc Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 571/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 08 tháng 01 năm 2024; Thông báo mở phiên Tòa ngày 12-3-2024, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn : Ông Trần Văn H, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: G đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tú O, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: B Khu nhà ở dự án K, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Tô Diệu H1, sinh năm 1982

Địa chỉ :3 B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu(có mặt).

-*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Trần V, sinh năm 1965

Địa chỉ: B Khu nhà ở dự án K, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu(có đơn xin vắng mặt).

-*Người làm chứng:* Ông Dương Văn L, sinh năm 1977

Địa chỉ: Thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk
(có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 04-10-2023 và các lần làm việc tại Tòa, nguyên đơn ông H trình bày:

Ngày 18-4-2023, tại A Khu đô thị C, phường N, thành phố V ông H và bị đơn bà Nguyễn Thị Tú O có ký hợp đồng đặt cọc, bà O nhận cọc để chuyển nhượng cho ông H 02 lô đất; lô 24 và lô 25, thuộc thửa đất 242, tờ bản đồ số 103, diện tích mỗi lô là 1.260m², tọa lạc tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 640.000.000đ(Sáu trăm bốn mươi triệu đồng)/ 02 lô. Ông H đặt cọc nhận chuyển nhượng 02 lô, mỗi lô là 100.000.000đ(Một trăm triệu đồng), số còn lại 440.000.000đ(Bốn trăm bốn mươi triệu đồng), thỏa thuận 06 tháng tính từ ngày 18-4-2022, bà O sang tên ông H sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại.

Đến ngày 19-4-2022, ông H thay đổi ý kiến gặp bà O thỏa thuận không đặt cọc mua lô 24 nữa, bà O đồng ý và trả lại ông H 100.000.000đ(Một trăm triệu) tiền nhận cọc chuyển nhượng lô 24 và thỏa thuận đặt cọc từ nhận chuyển nhượng lô 25 sang lô số 10 bà O đồng ý, còn thời hạn thỏa thuận sang tên không thay đổi nghĩa là tới ngày 18-10-2022, bà O phải thực hiện việc chuyển nhượng lô đất số 10 thuộc thửa đất 242, tờ bản đồ số 103, diện tích là 1.260m² tọa lạc tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá không thay đổi.

Đến ngày 18-10-2022, là ngày thỏa thuận hạn cuối bà O chuyển nhượng lô đất bà O và ông H đến vị trí lô đất thỏa thuận chuyển nhượng thì thấy đường nhỏ không như thỏa thuận và lô đất thỏa thuận chuyển nhượng bà O chưa được quyền sử dụng, lô đất đứng tên người khác.

Nay ông H khởi kiện với yêu cầu:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 18-4-2022 yêu cầu bà O trả lại 100.000.000đ(một trăm triệu đồng) tiền cọc.

+ Yêu cầu Tòa án buộc bà O phải bồi thường 100.000.000đ(một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Tô Diệu H1 trình bày: Bà H1 xác nhận ngày 18-4-2022, bà O và ông H có ký kết hợp đồng đặt cọc, bà O thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H 02 lô đất lô 24 và thỏa thuận đặt cọc từ nhận chuyển nhượng lô 25 sang lô số 10 đúng như ông H trình bày.

Bị đơn có ý kiến ông H cho rằng đường không đúng như thỏa thuận và đến thời hạn chuyển nhượng sang tên ngày 18-10-2022 về mặt giấy tờ là Quyền sử dụng đất chưa đúng tên bà O mà đúng tên chủ đất là ông Dương Văn L là không đúng.

Bà H1 trình bày; thửa đất tình trạng pháp lý khi đặt cọc nhận chuyển nhượng là một phần thửa đất 242, tờ bản đồ 103 đang đứng tên ông Dương Văn L. Căn cứ hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ đất phải tách thửa, phân lô giao cho nguyên đơn với thời hạn 06 tháng tính từ ngày 18-4-2022, không có thỏa thuận nào đất phải đứng tên bà O.

Bà H1 cho biết hợp đồng đặt cọc chỉ có giá trị đảm bảo việc sau này thực hiện nghĩa vụ giao kết ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên lô đất cho ông H. Đến ngày 17-10-2022, thửa đất đã được tách và đứng tên ông Dương Văn L và lô số 10 tương ứng là thửa 65, tờ bản đồ số 16.

Ngày 17-10-2022, ông H có mặt làm thủ tục sang tên như đã thảo thuận nhưng ông H từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bỏ về. Khi bà O thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L; bà O và ông L có thỏa thuận bà O được giao dịch với bên thứ ba về việc mua bán, chuyển nhượng và không vượt quá số tiền đang đặt cọc với ông L. Ông L đồng ý trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với người thứ ba khi đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Từ đó nhận thấy thời hạn đảm bảo nghĩa vụ của bị đơn khi giao kết hợp đồng đặt cọc với ông H bị đơn đã đảm bảo về thời hạn sang tên như đã thỏa thuận, giấy tờ pháp lý của lô đất đầy đủ để sang tên cho ông H do đó đề nghị Tòa án bác tòa bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Trần V trình bày:** Ngày 14-4-2022, vợ chồng ông V, O có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất 162,242 tờ bản đồ 103, tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với chủ đất là ông Dương Văn L.

Ông V và bà O thỏa thuận, ông V ủy quyền cho bà O thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán liên quan đến các thửa đất nêu trên.

Trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Trần Văn H và bị đơn là bà Nguyễn Thị Tú O vợ ông V, ông V nhất trí với ý kiến của của người đại diện theo ủy quyền là bà Tô Diệu H1 trình bày. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; ông V không yêu cầu Tòa án hòa giải lại và ông V không có yêu cầu độc lập, ông V xin vắng mặt tại phiên Tòa xét xử vụ án nêu trên.

- **Người làm chứng:** Ông Dương Văn L trình bày; ngày 14-4-2022, ông L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T Oanh thửa đất 162 và thửa 242, tờ bản đồ 103 17-10-2022, ông L hoàn tất thủ tục tách thửa từ thửa cũ 162, tờ bản đồ 103 cũ, thành thửa 56, tờ bản đồ 16 và thửa 242 thành thửa 57 và sau đó tách thành nhiều thửa nhỏ từ 59 đến thửa 70.

Ngày 25-10-2022, ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tú O và ông Lê Trần V và ông D Công Trình việc chuyển nhượng giữa ông L, bà O và ông T1 đã hoàn tất việc tranh chấp tiền đặt cọc giữa bà O và nguyên đơn ông L không liên quan, ông L xin vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử (bút lục số 85).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu cho rằng:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS năm 2015.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng công khai tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà O phải có nghĩa vụ trả cho ông H 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện Tòa án nhận ngày 04-10-2023, của nguyên đơn ông Trần Văn H và bị đơn bà Nguyễn Thị Tú O về việc hủy hợp đồng đặt cọc yêu cầu trả cọc và phạt cọc; Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; bị đơn có nơi cư trú tại thành phố V nên xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét sự vắng mặt của ông Lê Trần V và ông Dương Văn L tại phiên tòa thì thấy: Ông V và ông L vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt ông V và ông L.

[2] Về nội dung: Theo xác nhận của ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Tú O thì: Ngày 18-4-2022, ông H và bà O có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc) để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất là lô 24 và lô 25, mỗi lô có diện tích 1.260m² đất thuộc thửa đất số 242 cũ, tờ bản đồ số 103 cũ tọa lạc tại địa chỉ xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 640.000.000đ (sáu trăm bốn mươi triệu đồng) và ông H đặt cọc trước 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Đến ngày 19-4-2022, ông H và bà O thỏa thuận lại việc đặt cọc, ông H không đặt cọc mua lô 24 nữa và chuyển cọc mua lô 25 sang mua lô số 10; bà O đồng ý và đã trả lại ông H 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Về thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng sang tên lô đất các bên không thay đổi tức là ngày 18-10-2022 ra công chứng bà O sang tên lô đất số 10 cho ông H, ông H trả nốt số tiền còn lại cho bà O.

Việc thỏa thuận đặt cọc, nhận cọc và thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đề xác nhận; căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy giữa ông H, bà O ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc giữa các bên là có thật, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.1] Đối với yêu cầu của ông Trần Văn H về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 và yêu cầu trả lại tiền cọc với lý do tới thời hạn thỏa thuận ngày 18-10-2022 bà O phải sang tên lô đất cho ông H nhưng tới thời hạn bà O chưa được công nhận quyền sử dụng đất:

[2.1.1] Tại hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 các bên thỏa thuận và thỏa thuận lại ngày 19-4-2022, bà O nhận cọc chuyển nhượng lô đất số 10, diện tích 1.260m² đất thuộc thửa đất số 242 cũ, tờ bản đồ số 103 cũ, tọa lạc tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, các nội dung của Hợp đồng đặt cọc đã ký là đầy đủ và phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 398, Điều 399, Điều 400 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.1.2] Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ký ngày 18-4-2022 và thỏa thuận lại ngày 19-4-2022 việc bà O nhận cọc và ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng không trái với quy định của pháp luật.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì vợ chồng bà O, ông V cũng đã ký hợp đồng đặt cọc với chủ đất người được nhà nước công nhận được quyền sử dụng thửa đất 242, tờ bản đồ 103 là ông Dương Văn L (bút lục số 43).

Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày 18-4-2022 tức là đến ngày 18-10-2022, thì bà O phải có nghĩa vụ làm thủ tục ra công chứng thực hiện việc chuyển nhượng sang tên lô đất số 10 theo sơ đồ (bút lục số 71) cho ông H.

Đến thời hạn như thỏa thuận ngày 18-10-2022, thửa đất bà O thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất vẫn đứng tên chủ đất là ông Dương Văn L (bút lục số 80, 83, 84).

Đến ngày 07-11-2022 chủ đất là ông Dương Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng số 005925 tại Văn phòng C một số thửa đất trong đó có thửa đất bà O thỏa thuận nhận cọc chuyển nhượng cho ông H là thửa số 65, tờ bản đồ 16, diện tích 1.271,1 m², tách từ thửa 57 chủ sử dụng đất đứng tên ông Dương Văn L, cho ông Dương Công T2 và bà Dương Thị Hồng Đ (bút lục số 24 đến số B).

Người làm chứng ông Dương Văn L xác nhận đến ngày 25-10-2022 ông L và bà O ông V mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nghĩa là đến ngày như thỏa thuận trong hợp đồng, ngày 18-10-2022 bà O phải ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông H thì quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông L.

[2.1.3] Ý kiến của các đương sự tại phiên Tòa:

Tại phiên Tòa nguyên đơn ông Trần Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên Tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H với lý do tới thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng sang tên là ngày 18-10-2022, chủ đất là ông Dương Văn L đồng ý trực tiếp sang tên cho ông H do đó bà O không vi phạm thỏa thuận.

[2.1.4] Đối với yêu cầu buộc bà O trả lại số tiền cọc 100.000.000đ (hai trăm triệu đồng):

Theo thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 và Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 và thỏa thuận lại ngày 19-4-2022 bị đơn bà O đã vi phạm thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng; đến ngày 18-10-2022, tức là 06 tháng tính từ ngày nhận cọc thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng bà O chưa được quyền sử dụng. Tới ngày 25-10-2022 bà O cùng chồng là ông V mới ký hợp đồng chuyển nhượng với chủ đất ông Dương Văn L (bút lục số 36,37 và 38).

Tiến đến ngày 07-11-2022, chủ đất ông Dương Văn L tách một số thửa đất thuộc thửa 56, tờ bản đồ 16 thành nhiều thửa đất trong đó có thửa số 10 theo sơ đồ các đương sự tự vẽ (Bút lục 71), theo nhà nước tách là thửa 65, tờ bản đồ 16 bà O và ông L đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D Công Trình và bà Dương Thị Hồng Đ1 (bút lục số 24,25,26,27,28 và 32).

Xét thấy bị đơn bà O lập luận tới thời điểm thỏa thuận bà O chuyển nhượng đất cho ông H thì đất đã được tách thửa và đứng tên chủ đất ông Dương Văn L; ông L đồng ý sang tên cho ông H; xét thấy việc thỏa thuận này chỉ là thỏa thuận giữa bà O và chủ đất là ông L ông H không biết và không đồng ý; theo quy định tại Điều 283, Điều 370 BLDS năm 2015 khi chuyển giao nghĩa vụ phải được sự đồng ý của người có quyền đồng ý, ông H không biết và không có thỏa thuận nào với chủ đất là ông L do bà O đã vi phạm Cam kết thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022, sửa đổi ngày 19-4-2022 rằng “*Cam kết tài sản trên thuộc quyền sử dụng của mình*” “*tức bà O*” quy định tại Điều 98, Điều 100 luật đất đai năm 2013 và vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 4 Luật thuế thu nhập cá nhân.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tú O đã vi phạm thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng thửa đất số 10, diện tích 1.260m² đất thuộc thửa đất số 242 cũ, tờ bản đồ số 103 cũ, tọa lạc tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Trần Văn H, căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Tú O;

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Văn H lập ngày 18-4-2022 sửa đổi ngày 19-4-2022;

T3 buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Tú O và ông Lê Trần Vĩnh hoàn t lại nguyên đơn ông Trần Văn H 100.000.000đ(Một trăm triệu đồng) tiền cọc chuyển nhượng đất.

Buộc bà O, ông V bồi thường cho nguyên đơn ông H 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tương đương với số tiền ông H đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H được Tòa án chấp nhận; Bị đơn bà Nguyễn Thị Tú O và ông Lê Trần V liên đới phải chịu án phí.

Cách tính án phí từ (6.000.000đ đến 400.000.000đ là 5% giá trị có tranh chấp)

Nguyên đơn ông Trần Văn H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 5.000.000đ(Năm triệu đồng) theo biên lai số 0001389, ngày 10-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228 Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự Điều 328;

Căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 283, Điều 370, Điều 400, khoản 2 Điều 401, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 98, Điều 100 luật đất đai năm 2013, Điều 167; Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, khoản 2 Điều 4 Luật thuế thu nhập cá nhân.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần văn H2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Tú O.

T3 hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-4-2022 , sửa đổi ngày 19-4-2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị Tú O và ông Lê Trần V phải trả lại cho ông Trần Văn H số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc cọc

100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tổng cộng số tiền cọc và tiền phạt cọc là: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tú O và ông Lê Trần V liên đới phải chịu án phí 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Nguyên đơn ông Trần Văn H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai số 0001389, ngày 10-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

[3] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án ND tỉnh BR-VT;
- Viện kiểm sát ND TP . Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự TP . Vũng Tàu;
- Lưu hồ sơ.

TRỊNH HỒNG PHÚC

