| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN BÌNH CHÁNH**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 619/2023/DS-ST
Ngày: 13-11-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Kim Định**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Vũ Huy Hoàng**

2. Bà **Nguyễn Thị Nguyên**

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Thu -** *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.*

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Bà **Vũ Thị Thái -** Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 508/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 564/2023/QĐXXST-DS ngày 15/9/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 468/2023/QĐST-DS ngày 13/10/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị L**, sinh năm: 1982. Địa chỉ: xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* ông **Nguyễn Phú T**, sinh năm: 1990. Địa chỉ: xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

*Bị đơn:* Ông **Phan Chím H**, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Phan Văn T1**, sinh năm: 1964. Địa chỉ: xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T1 là:*

1. **Phan Trần Đăng P**, sinh năm: 1990.

2. **Phan Trần Đăng N**, sinh năm: 1997.

Cùng địa chỉ: phường 9, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Phan Trần Đăng N:* bà **Phan Trần Đăng P**, sinh năm: 1990. Địa chỉ: phường 9, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn bà Trần Thị L có ông Nguyễn Phú T đại diện trình bày:***

Ngày 28/9/2019, bà Trần Thị L và ông Phan Chím H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như sau:

- Đối tượng chuyển nhượng: 01 nền đất diện tích 116 $m^2$ (ngang 4 m, dài 29 m) thuộc tờ bản đồ số 09, thửa số 290 GCNQSĐ số 377 tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng chẵn);

- Bà Trần Thị L đặt cọc số tiền là: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn)

- Phần còn lại sẽ thanh toán vào ngày 13/10/2019;

- Thời gian hợp đồng giữa 02 bên là: 15 ngày;

- Nếu ông Phan Chím H không thực hiện đúng hợp đồng thì phải đền bù gấp 02 lần trên số tiền đặt cọc.

- Ngày 06/10/2019, bà L tiếp tục thanh toán cho ông Phan Chím H 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn) và ông Phan Chím H cũng cam kết thêm là khi ra thừa phát lại lập vi bằng thì chủ cũ là ông Phan Văn T1 sẽ ra ký tên trên vi bằng cho bà L.

Ngày 08/10/2019 theo vi bằng số 11883/2019/VB-TPL được lập tại văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn, bà L đã thanh toán đầy đủ số tiền còn lại là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn) cho ông Phan Văn T1 là người nhận tiền thay cho ông Phan Chím H.

- Như vậy bà L đã thanh toán đủ tổng số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng chẵn) cho ông Phan Chím H và ông Phan Văn T1 như đã thỏa thuận.

- Tuy nhiên, sau khi nhận đủ số tiền  đến nay ông Phan Chím H và ông Phan Văn T1 vẫn chưa giao đất cho bà L.

Tại đơn khởi kiện bà L làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng ngày 28/09/2019 giữa bà L và ông Phan Chím H

- Yêu cầu hủy vi bằng số 11883/2019/VB-TPL được lập tại văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn;

- Yêu cầu ông Phan Chím H và ông Phan Văn T1 hoàn trả lại một lần cho bà L số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng chẵn) và 100.000.000 đồng bồi thường do ông Phan Chím H vi phạm hợp đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng chẵn).

Tuy nhiên, ngày 21/6/2023 bà L có xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: Bà L rút lại yêu cầu hủy vi bằng số 11883/2019/VB-TPL được lập tại văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn; rút yêu cầu ông Phan Văn T1 trả số tiền 100.000.000 đồng và rút yêu cầu ông Phan Chím H bồi thường 100.000.000 đồng do ông H vi phạm hợp đồng.

Ngày 25/9/2023, bà Trần Thị L có đơn xác nhận yêu cầu khởi kiện:

Bà L yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/9/2019 giữa bà Trần Thị L với ông Phan Chím H là vô hiệu. Yêu cầu ông Phan Chím H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, ngoài ra bà L không có yêu cầu nào khác.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2023, bị đơn ông Phan Chím H trình bày:** Ngày 28/9/2019 giữa bà Trần Thị L với ông Phan Chím H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích 116 $m^2$ (ngang 4 m, dài 29 m) thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 09,  theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 377 tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng hợp đồng là 300.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông H có nhận của bà L số tiền lần 1 là 50.000.000 đồng, lần 2 ông H có nhận của bà L số tiền 100.000.000 đồng, Tổng cộng ông H có nhận của bà L số tiền 150.000.000 đồng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông H đồng ý trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019.

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T1 là bà Phan Trần Đăng P, ông Phan Trần Đăng N có bà Phương đại diện trình bày**:

Bà là con của ông Phan Văn T1, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T1 đồng thời đại diện theo ủy quyền của Phan Trần Đăng N. Đối

với việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L với ông Phan Chím H không có liên quan gì đến đối với gia đình bà.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau*:** Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Viện kiểm sát nhân nhân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2019 giữa bà Trần Thị L và ông Phan Chím H là vô hiệu, buộc ông H hoàn trả số tiền đã nhận của bà L là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, đình chỉ đối với các yêu cầu mà bà L đã rút, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

## 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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị L khởi kiện ông Phan Chím H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 09, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 377/QSDĐ/Hưng Long tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Phan Chím H; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T1 là bà Phan Trần Đăng P, ông Phan Trần Đăng N có bà Phương đại diện có đơn xin đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Minh Th là chồng của bà Trần Thị L. Ông Th có bản tự khai xác nhận đây là tài sản của riêng cá nhân bà L, ông không liên quan. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa ông Th vào tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa bà Trần Thị L và ông Phan Chím H được thực hiện vào ngày 28/9/2019 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

Về yêu cầu của đương sự:

[4] Ngày 21/6/2023, bà Trần Thị L có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện; cụ thể nguyên đơn rút lại yêu cầu hủy vi bằng số 11883/2019/VB-TPL được lập tại văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn; rút yêu cầu ông Phan Văn T1 trả số tiền 100.000.000 đồng và rút yêu cầu ông Phan Chím H bồi thường 100.000.000 đồng do ông H vi phạm hợp đồng. Xét việc nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

[5] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có đủ cơ sở để xác định ngày 28/9/2019 bà Trần Thị L và ông Phan Chím H có ký Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 116 $m^2$ thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 377/QSDĐ/ Hưng Long tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà Trần Thị L đã giao cho ông Phan Chím H tổng số tiền đặt cọc lần 01 là 50.000.000 đồng và lần 02 bà L giao tiếp cho ông H số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà L giao cho ông H số tiền 150.000.000 đồng.

[6] Nay bà Trần Thị L yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 vô hiệu và buộc ông Phan Chím H trả số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, các yêu cầu khác nguyên đơn xin rút lại.

[7] Về nguồn gốc phần đất các đương sự tranh chấp: Phần đất có diện tích 116$m^2$ thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 377/QSDĐ/ Hưng Long tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Phan Văn T1 ngày 04/01/2002.

[8] Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019; Hội đồng xét xử xét thấy: Theo như thỏa thuận của nội dung hợp đồng đặt cọc thì ngày 28/9/2019, bà L có đặt cọc cho ông H số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Sau đó, ngày 06/10/2019, bà L giao tiếp cho ông H số tiền 100.000.000 đồng. Như vậy hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 đã có sự chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng giữa bà Trần Thị L và ông Phan Chím H chỉ là hợp đồng giấy tay không có công chứng, chứng thực; Căn cứ khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định…";Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực…";

Tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Giao dịch dân sự không có

một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu…";

Tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *" Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan".*

Như vậy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/9/2019 giữa bà Trần Thị L và ông Phan Chím H đã vô hiệu về mặt hình thức.

[9] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 377/QSDĐ/Hưng Long ngày 04/01/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Phan Văn T1. Như vậy, phần đất nêu trên ông Phan Chím H không phải là chủ đất, không được công nhận quyền sử dụng đất.

[10] Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định:

*"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này*".

[11] Ông Phan Chím H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc ông H chuyển nhượng đất cho bà L đã vi phạm về nội dung. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2019 ký giữa bà Trần Thị L và ông Phan Chím H đã vô hiệu về mặt nội dung.

[12] Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông H đã vi phạm về hình thức và vi phạm về nội dung nên đã vô hiệu từ thời điểm các bên ký kết.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.*

*4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…*"

[13] Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tổng số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn là 150.000.000 đồng,

nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là 150.000.000 đồng; bị đơn ông Phan Chím H cũng đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng là phù hợp pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại là phù hợp với quy định pháp luật.

[14] Từ những phân tích và viện dẫn như trên; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 ký giữa bà Trần Thị L với ông Phan Chím H là vô hiệu; buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng.

[15] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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 chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa đối với đất nông nghiệp;

Áp dụng 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 bà Trần Thị L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 là vô hiệu.

2. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 ký giữa bà Trần Thị L với ông Phan Chím H đối với phần đất có diện tích 116 $m^2$ thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 09,

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 377/QSDĐ/ Hưng Long tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3. Buộc ông Phan Chím H hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền đã nhận là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Các bên thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy vi bằng số 11883/2019/VB-TPL được lập tại văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn;

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Phan Văn T1 trả số tiền 100.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Phan Chím H bồi thường 100.000.000 đồng do ông H vi phạm hợp đồng.

4. Về án phí:

4.1 Hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng, theo biên lai số AA/2019/0080314 ngày 29/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Phan Chím H chịu 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:***
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Phạm Thị Kim Định**