

Bản án số: 17/2023/DS-ST

Ngày: 20/6/2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Duy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Văn Định

2. Bà Lê Thị Xuân Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận – là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên tòa: bà Lê Mộng Điệp – Kiểm Sát Viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Bùi Thị Ngọc Nhung, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Chung Cư Trần Quang Diệu, Phường 13, Quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* - Ông Bùi Đức Vinh, sinh năm 1982

- Bà Hoàng Thị Thanh Huyền, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: 18.02 Lô A, Chung cư 974A Trường Sa. Phường 12, Quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2022 và tại các buổi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc Nhung trình bày:

Đầu tháng 10/2022, thông qua Công ty TNHH Tư vấn Môi giới Bất động sản Hưng Phát, bà có biết ông Bùi Đức Vinh và bà Hoàng Thị Thanh Huyền muốn bán căn hộ chung cư tại địa chỉ: 18.02, Lô A, Chung cư 974A Trường Sa, Phường 12, Quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau một thời gian thương lượng và đã thống nhất được mức giá mua bán thì hai bên đi đến quyết định mua bán căn hộ. Bà đã liên hệ với ngân hàng Techcombank để bắt đầu hoàn thiện thủ tục vay vốn từ những ngày đầu tiên.

Ngày 21/10/2022, được sự cho phép của ông Vinh, đơn vị thẩm định giá là Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản Sao Mộc đã đến căn hộ để làm hồ sơ thẩm định giá cho khoản vay trong tương lai với ngân hàng Techcombank.

Ngày 22/10/2022 bà Bùi Thị Ngọc Nhung; ông Bùi Đức Vinh và bà Hoàng Thị Thanh Huyền đã ký kết hợp đồng đặt cọc dưới sự làm chứng của Công ty TNHH Tư vấn Môi giới Bất động sản Hưng Phát. Trong hợp đồng đã quy định rất rõ ràng hai bên sẽ tiến tới việc ký Hợp đồng mua bán tại phòng công chứng và làm thủ tục chuyển nhượng căn hộ sau khi có quyết định giải ngân của ngân hàng.

Theo điều khoản trong hợp đồng đặt cọc, bà đã đặt cọc ngay trong ngày hôm đó cho ông Vinh và bà Huyền số tiền là: 50.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Huyền.

Cũng trong ngày hôm đó, chuyên viên của ngân hàng Techcombank có nhờ ông Vinh và bà Huyền ký hợp đồng mua bán dựa theo mẫu của ngân hàng Techcombank để bổ sung vào phương án vay vốn với mục đích hoàn thiện hồ sơ vay vốn và nhận được giải ngân trong thời gian sớm nhất. Hợp đồng trong phương án vay đã được giải thích rất cặn kẽ và nhận được sự đồng thuận hoàn toàn từ ông Vinh và bà Huyền.

Sau ngày hôm đó, bà đã hoàn tất các thủ tục vay vốn tại ngân hàng Techcombank và chỉ còn đợi quyết định giải ngân từ phía ngân hàng. Do tình hình kinh tế có nhiều biến động, các ngân hàng phê duyệt giải ngân chậm hơn bình thường. Nhưng bà đã cố gắng hết sức có thể để xin ngân hàng giải ngân và tìm các phương án khả thi nhất nhằm đảm bảo việc thực hiện việc mua bán suôn sẻ và nhanh nhất có thể.

Trong khoản thời gian chờ đợi, ông Vinh không làm việc trực tiếp với bà mà thông qua công ty môi giới, ông Vinh luôn thúc giục tôi thanh toán thêm 950.000.000 đồng gần như là hằng tuần. Số tiền này là tương ứng với khoản thanh toán đợt 1 trong Hợp đồng đặt cọc và đã được quy định trong hợp đồng là sẽ thanh toán khi ký Hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Ngày ký Hợp đồng mua bán cũng đã được quy định rõ là sau khi có phê duyệt giải ngân của ngân hàng.

Vì đây là lần đầu tiên bà mua nhà và thiếu người có kinh nghiệm hướng dẫn nên đã rất lo lắng về vấn đề rủi ro sẽ xảy ra. Và vì, đề xuất của ông Vinh khác hoàn toàn với các điều khoản trong hợp đồng đã ký. Bà cũng thông báo cho ông Vinh rằng bà luôn cố gắng hết sức để thực hiện việc mua bán trong thời gian sớm nhất có thể.

Đầu tháng 12/2022, khi chuyên viên của Techcombank thông báo ngân hàng không còn hạn mức cho vay. Do có sự chuẩn bị từ trước, nên ngay lập tức bà đã tiến hành hồ sơ gửi đến Vietcombank hỗ trợ cho bà vay vốn.

Ngày 05/12/2022. Bà thông báo đến ông Vinh là đã chuyển sang làm hồ sơ vay thông qua ngân hàng Vietcombank. Ông Vinh cũng đã đồng ý để đơn vị thẩm định giá là công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nma thẩm định căn hộ vào buổi chiều ngày 06/12/2022.

Ngày 07/12/2022, bà nhận được tin báo rằng hồ sơ của tôi tại ngân hàng Vietcombank đã được phê duyệt. Ngay lập tức, chồng bà đã liên hệ với ông Vinh để sắp xếp thời gian ký Hợp đồng mua bán tại ngân hàng công chứng và tiến hành tiếp việc mua bán như đã thỏa thuận; Thì ông Vinh có ép buộc bà trả thêm chi phí không liên quan.

Ông Vinh nhắn tin thông qua Zalo và yêu cầu bà phải thanh toán thêm là: 23.000.000 đồng thì mới xem xét việc tiếp tục mua bán. Ông Vinh giải thích số tiền này dùng để đáo hạn cho khoản vay trước đó dựa trên tài khoản là căn hộ dự định bán lại cho tôi. Ngoài ra, nếu ngay từ đầu tôi nghe lời ông Vinh đưa thêm 950.000.000 đồng thì ông sẽ không đòi số tiền này và ông Vinh có nhắn thêm rằng: “Không thể để mất trắng số tiền này”.

Khi đọc được tin nhắn của ông Vinh, bà rất lo sợ vì ông không còn thiện chí hợp tác nữa. Ngoài ra, ông Vinh cũng đã nhiều lần yêu cầu thanh toán tiền thêm mà không thêm bất kỳ điều khoản nào trong hợp đồng đã ký. Bà cũng không giữ bất kỳ giấy tờ gì để làm bằng chứng ngoại trừ Hợp đồng đặt cọc nên rất lo lắng về nguy cơ ông Vinh sẽ giữ tiền và không thực hiện mua bán.

Ngày 08/12/2022, với thiện chí mong muốn thực hiện mua bán, bà đã nhờ chồng bà nhắn tin với ông Vinh để sắp xếp ký Hợp đồng mua bán tại phòng công chứng và làm thủ tục chuyển nhượng. Thì ông Vinh nhắn tin cho chồng bà với nguyên văn như sau:

“Anh đã nói hết lời với em rồi. Anh cũng đã trình bày với bên chính quyền về việc này, cụ thể là công an Phường 12, Quận 3. Anh trình bày trực tiếp với công an phụ trách quản lý địa bàn chung cư screc. Nên cần gì em cứ ra công an nhé. Đừng nhắn tin nữa, vì đã quá nhiều tin nhắn qua lại. Trân trọng”.

Trong thời gian từ tháng 12/2022 đến tháng 02/2023, bà không nhận được bất cứ liên hệ nào của ông Vinh và bà Huyền.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Vinh và bà Huyền hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 02/3/2023 và các buổi làm việc tại Tòa án, bị đơn – ông Bùi Đức Vinh trình bày:

Vợ chồng ông có một căn hộ số 18.02 Lô A, Chung cư 974A Trường Sa, Phường 12, Quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh và ngày 23/05/2017 được Sở Tài nguyên và môi trường TP.HCM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số CI210141, số vào sổ CGN: CS14967. Hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Sài Gòn-PGD Cộng Hòa.

Do cần tiền để đáo hạn ngân hàng nên vợ chồng ông đồng ý bán căn hộ chung cư trên cho bà Bùi Thị Ngọc Nhung với giá 3.500.000.000 đồng.

Ngày 22/10/2022, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, Bên Công ty môi giới bất động sản Hưng Phát soạn thảo hợp đồng và làm chứng. Ngoài ra còn có sự tham gia của Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Chị Nhung (Bên B) đặt cọc cho vợ chồng ông (Bên A) số tiền: 50.000.000đ.

Đợt 2: Thanh toán và công chứng từ ngày 24/10/2022 đến ngày 01/11/2022 thanh toán tiếp 3.450.000.000đ trong đó:

- Bên chị Nhung thanh toán cho vợ chồng tôi số tiền 950.000.000đ để vợ chồng tôi lấy sổ hồng ra thực hiện mua bán công chứng.

- Số tiền còn lại 2.500.000.000đ qua Ngân hàng Techcombank đóng băng khi nào hoàn thành thủ tục đăng bộ sang tên chị Nhung thì vợ chồng tôi được rút số tiền này ra.

Vì sợ thời gian từ 24/10/2022 bên B giao 950.000.000đ cho bên A nộp ngân hàng không kịp đến ngày 01/11/2022 để giải ngân cho bên A lấy sổ hồng đi công chứng nên hai bên thống nhất bỏ thời gian công chứng từ ngày “24/10/2022 đến ngày 01/11/2022” và thay bằng “ngày thực hiện mua bán công chứng khi có quyết định giải ngân của ngân hàng”.

Nhưng ông bà sợ thời gian thanh toán đợt 2 kéo dài thì ông bà không có tiền để trả ngân hàng theo đúng thời hạn 1 tháng. Bên ngân hàng cũng nói thủ tục giải ngân chắc cũng nhanh nên hai bên lại thống nhất là thời hạn thanh toán đợt 2 trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bên mua phải thanh toán cho bên bán số tiền 950.000.000đ để bên bán đáo hạn hợp đồng rút sổ hồng ra. Sau đó bà Nhung và vợ chồng ông thống nhất ký vào bản Hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản với thỏa thuận nội dung như trên. Do chỉ còn 1 bản mẫu hợp đồng đặt cọc nên bà Nhung yêu cầu được giữ để thực hiện, còn vợ chồng ông chỉ chụp lại.

Khi gần đến thời hạn 30 ngày, ông gọi điện cho môi giới nói rằng ông sắp phải trả tiền cho ngân hàng để đáo hạn hợp đồng. Nếu bà Nhung tiếp tục mua thì thanh toán cho ông 950.000.000 đồng để ông trả ngân hàng và giải ngân lấy sổ hồng về, số tiền còn lại nếu chưa đủ thì ông đồng ý gia hạn ngày ký hợp đồng

công chứng. Còn nếu bà Nhung không mua nữa thì báo ông biết để chúng ông còn bán cho người khác lấy tiền trả ngân hàng không nhớ việc, bên môi giới nói sẽ trao đổi bên bà Nhung thu xếp tiền gửi ông 950.000.000 đồng để chúng ông đáo hạn ngân hàng.

Đến hạn trả ngân hàng nên ông bà phải đi vay nóng ở ngoài số tiền đó với lãi suất 23.000.000 đồng để đáo hạn. Nhung bằng đi thời gian 02 tháng sau bà Nhung mới liên hệ để tiếp tục thanh toán tiền, ông có nói bà Nhung nếu tiếp tục thì hỗ trợ thanh toán cho ông số tiền 23 triệu tiền lãi nhưng bà Nhung không chịu.

Nay bà Nhung khởi kiện yêu cầu ông trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng không ghi thời hạn. Ông không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Nhung vì bất kỳ hợp đồng đặt cọc nào cũng đều có thời hạn để các bên căn cứ thực hiện. Giữa các bên có ký hợp đồng có thời gian nhưng bà Nhung cố tình không cung cấp cho quý Tòa, nên ông đề nghị Tòa án yêu cầu chị Nhung tiếp tục thực hiện việc mua bán. Nếu bà Nhung không đồng ý hỗ trợ số tiền 23 triệu ông cũng chấp nhận không đòi bà Nhung khoản này. Nếu bà Nhung không tiếp tục thực hiện việc mua bán coi như bà Nhung vi phạm hợp đồng và ông sẽ không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

Tại bản tự khai ngày 02/3/2023 và các buổi làm việc tại Tòa án, bị đơn – bà Hoàng Thị Thanh Huyền trình bày:

Bà thống nhất ý kiến như ông Bùi Đức Vinh trình bày, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nhung. Nếu bà Nhung không tiếp tục thực hiện việc mua bán coi như bà Nhung vi phạm hợp đồng và vợ chồng bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn – bà Bùi Thị Ngọc Nhung vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Bùi Đức Vinh và bà Hoàng Thị Thanh Huyền trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng

Bị đơn – ông Bùi Đức Vinh và bà Hoàng Thị Thanh Huyền không đồng ý trả lại tiền cọc vì bà Nhung không tiếp tục thực hiện việc mua bán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự, thẩm phán, thư ký và hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn – bà Bùi Thị Ngọc Nhung khởi kiện tranh chấp hợp đặt cọc với bị đơn ông Bùi Đức Vinh và bà Hoàng Thị Thanh Huyền có địa chỉ tại 18.02 Lô A, Chung cư 974A Trường Sa, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thống nhất được việc giải quyết toàn bộ vụ án nên đã đưa ra xét xử theo quy định tại Điều 205, Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2022 được ký kết giữa bà Bùi Thị Ngọc Nhung với ông Bùi Đức Vinh và bà Hoàng Thị Thanh Huyền thì xác định: bà Bùi Thị Ngọc Nhung có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho ông Vinh và bà Huyền để đảm bảo việc mua bán căn hộ chung số 18.02 lô A, Chung cư 974A Trường Sa, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán nói trên, bà Nhung có thỏa thuận và trao đổi với ông Vinh, bà Huyền về việc bà Nhung phải làm thủ tục vay Ngân hàng mới đủ tiền mua nhà và được ông Vinh, bà Huyền đồng ý.

Các bên thỏa thuận về việc thanh toán mua bán căn hộ trên như sau:

Đợt 1: đặt cọc 50.000.000 đồng.

Đợt 2: Bên mua (bà Nhung) thanh toán số tiền 950.000.000 đồng khi ký hợp đồng công chứng và 2.500.000.000 đồng sau khi các bên hoàn thành thủ tục đăng bộ sang tên và đăng ký tài sản đảm bảo.

Sau đó cùng ngày, Bà Nhung có ký với ông Vinh, bà Huyền hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản với nội dung thể hiện việc thanh toán đợt 2 số tiền 950.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Quá trình thực hiện việc mua bán nói trên thì bà Nhung không được Ngân hàng Techcombank hỗ trợ cho vay, bà Nhung có thông báo cho ông Vinh và ông Vinh cũng đồng ý hỗ trợ gia hạn thời gian công chứng ký hợp đồng mua bán để bà Nhung làm thủ tục vay vốn Ngân hàng khác. Ngày 05/12/2022 đã chuyển sang làm hồ sơ vay thông qua Ngân hàng Vietcombank, bà có thông báo cho ông Vinh và ông Vinh cũng đồng ý đề đơn vị thẩm định giá căn hộ vào ngày 06/12/2022.

Ngày 07/12/2022 thì bà Nhung được báo rằng hồ sơ vay vốn của bà được Ngân hàng Vietcombank phê duyệt, thì bà có liên hệ với ông Vinh để làm thủ tục công chứng việc mua bán thì ông Vinh yêu cầu bà Nhung phải trả thêm 23.000.000 đồng thiệt hại do phải vay nóng ở ngoài số tiền 950.000.000 đồng để đáo hạn cho khoản vay trước đó.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ việc và trình bày của các đương sự thì thể hiện bà Nhung có thỏa thuận với ông Vinh về việc bà Nhung phải vay vốn Ngân hàng để mua căn nhà của ông Vinh, bà Huyền. Việc bà Nhung không được Ngân hàng Techcombank hỗ trợ giải ngân ông Vinh, bà Huyền đều biết và cũng đồng ý cho bà Nhung thực hiện việc vay vốn của Ngân hàng khác để tiếp tục thực hiện việc mua bán theo hợp đồng đặt cọc đã giao kết. Như vậy khi hết thời hạn 30 ngày thanh toán số tiền 950.000.000 đồng, ông Vinh, bà Huyền đã đồng ý gia hạn thời gian để giao kết hợp đồng mua bán cho đến khi bà Nhung được vay vốn của Ngân hàng Vietcombank.

Thông qua tin nhắn trao đổi giữa bà Nhung với ông Vinh, thể hiện bà Nhung đã đề nghị ông Vinh về việc công chứng và thanh toán số tiền 950.000.000 đồng nhưng ông Vinh không đồng ý và yêu cầu bà Nhung phải trả số tiền 23.000.000 đồng mới tiếp tục việc mua bán. Số tiền này ông Vinh, bà Huyền trình bày là thiệt hại do phải vay nóng bên ngoài để đáo hạn khoản vay tại Ngân hàng BIDV nên yêu cầu bà Nhung phải trả số tiền này.

Xét thấy việc vay nóng bên ngoài để đáo hạn Ngân hàng đối với một khoản vay khác của ông Vinh, bà Huyền không liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ giữa bà Nhung với ông Vinh, bà Huyền. Việc ông Vinh, bà Huyền yêu cầu bà Nhung thanh toán thêm 23.000.000 đồng mới tiếp tục thực hiện việc mua bán là đã từ chối giao kết thực hiện việc mua bán như đã thỏa thuận là vi phạm khoản 2, Điều 328 của Bộ luật dân sự. Nên ông Vinh, bà Huyền phải trả lại cho bà Nhung tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc Nhung về việc buộc ông Bùi Đức Vinh, bà Hoàng Thị Thanh Huyền phải trả lại tiền đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2, Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; khoản 1, Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328; Điều 351 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Bùi Thị Ngọc Nhung:

Bị đơn ông Bùi Đức Vinh và bà Hoàng Thị Thanh Huyền phải trả cho bà Bùi Thị Ngọc Nhung số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Đức Vinh và bà Hoàng Thị Thanh Huyền phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Hoàn lại cho bà Bùi Thị Ngọc Nhung số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0008028 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Q.3;
- Chi cục THA DS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Bùi Duy