TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **361**/2019/DS - ST
Ngày: 22/10/2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thúy
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Đông Nguyệt
2. Bà Đinh Kim Hoàng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Phan Quế Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 4 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 4 tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 4 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 651/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 399/2019/QĐXXST - DS ngày 16 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 433/2019/QĐST - DS ngày 02 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962.
Địa chỉ: 330/54/3 Đường A, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh. " Có mặt"

2. Bị đơn: 1/ Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1964 " Vắng mặt"
2/ Ông Lê Bá H, sinh năm 1949 " Vắng mặt"
Cùng trú tại: C13/33 Đường C, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai tiếp sau đó, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Thông qua bạn bè giới thiệu nên bà có cho ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A vay số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng để làm đám cưới cho con gái bà Ánh, các bên thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng ông Hiển và bà Ánh sẽ trả lại đủ tiền gốc và lãi cho bà. Các bên thỏa thuận miệng với nhau lãi suất là 3.5%/tháng, bà Ánh đã trả được cho bà 05 tháng tiền lãi (khoảng 4.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng, bà không nhớ chính xác vì giữa các bên

không có giấy tờ hay biên nhận gì). Để làm tin cho việc vay mượn nợ, ngày 14/7/2014 giữa bà và ông Lê Bá H cùng bà Lê Thị Kim A đã ký với nhau Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (giấy tay) theo những điều khoản sau: Căn nhà mua bán tọa lạc tại địa chỉ C13/33 đường Đường C, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 442675 do Uỷ ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 08/01/2007); thỏa thuận đặt cọc 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng; thời hạn hợp thức hóa nhà là 06 tháng. Sau khi bà giao đủ cho ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng thì ông Hiển và bà Ánh đã giao cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà C13/33 đường Đường C, Phường B, Quận 4. Khi về nhà bà mới phát hiện người đứng tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Lê Bá H và bà Nguyễn Thị Tài (đã chết năm 1997), căn nhà trên hoàn toàn không liên quan gì đến bà Lê Thị Kim A, bản thân bà cũng không biết những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Tài là ai. Nhận thấy hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký kết là vô hiệu do bà Lê Thị Kim A không phải là chủ sở hữu nên bà đã nhiều lần để yêu cầu ông Hiển, bà Ánh hoàn lại tiền đặt cọc mua bán nhà cho bà nhưng ông Hiển và bà Ánh luôn né tránh, không chịu gặp. Tại đơn khởi kiện và bản tự khai bà Duyên yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 4 giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 14/7/2014. Buộc ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A hoàn trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng. Do thời gian giữ tiền đặt cọc của bà quá lâu mà bà Ánh và ông Hiển không hoàn trả nên bà Duyên yêu cầu ông Hiển và bà Ánh phải trả cho bà lãi suất chậm trả là: 80.000.000 đồng x 1,5% x 59 tháng (tạm tính đến tháng 05/2019) = 70.800.000 đồng. Như vậy, tổng cộng số tiền ông Hiển và bà Ánh phải trả cho bà là: 80.000.000 đồng + 70.800.000 đồng = 150.800.000 (Một trăm năm mươi triệu, tám trăm ngàn) đồng. Sau khi nhận được tiền, bà sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH442657 cho ông Hiển, bà Ánh.

Tại các buổi hòa giải tiếp theo bà Duyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hiển và bà Ánh trả lại cho bà một lần số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, bà tự nguyện không yêu cầu ông Hiển và bà Ánh phải trả lãi. Sau khi nhận đủ số tiền trên thì bà sẽ trả lại toàn bộ bản chính giấy chủ quyền nhà cho ông Hiển và bà Ánh. Ngoài ra, nếu bà Ánh đồng ý một mình trả hết nợ thay cho ông Hiển và trả thì sau khi nhận đủ số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng thì bà sẽ trả lại bản chính giấy tờ nhà cho bà Ánh.

Bị đơn bà Lê Thị Kim A trình bày tại bản khai ngày 15/3/2019 như sau: Vào ngày 14/7/2014, ông Lê Bá H là người chủ sở hữu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH442657 đã cầm cho bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962, địa chỉ: 330/54/3 Đường A, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh để vay số tiền là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất 3,5%/tháng. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc nhà thì bà chỉ đóng vai trò là người làm chứng, còn tiền thì bà Duyên đưa thẳng cho ông Hiển chứ không đưa cho bà, tiền đóng lãi hàng tháng thì bà trực tiếp đóng cho bà Duyên. Mỗi tháng bà đóng lãi số tiền là 2.850.000 (Hai triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng đến năm 2016 do bà

Duyên thấy bà có hoàn cảnh khó khăn nên đồng ý cho bà góp 2.000.000 (Hai triệu) đồng/ tháng và không lấy lãi nữa, đến năm 2018 bà ngưng không đóng nữa nên bà Duyên đã khởi kiện. Do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà và ông Hiển trả góp mỗi tháng 2.000.000 (Hai triệu) đồng cho đến khi hết số tiền nợ còn thiếu là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng. Ngoài ra, tại buổi hòa giải ngày 16/9/2019 bà Ánh xác nhận bà và ông Hiển có vay của bà Duyên số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng nhưng các bên ký với nhau Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà để làm tin, bà và ông Hiển đã nhận đủ tiền từ bà Duyên. Do thời gian qua bà gặp khó khăn nên không có tiền để trả cho bà Duyên vì vậy bà Duyên mới khởi kiện đến Tòa. Do bà đang thương lượng với ông Hiển sẽ đưa cho ông Hiển số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng thì ông Hiển sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà quyền sở hữu nhà đất của căn nhà mà bà Duyên đang giữ bản chính giấy chủ quyền và bà sẽ có trách nhiệm trả hết nợ cho bà Duyên. Vì vậy, bà Ánh tự nguyện một mình trả hết nợ cho bà Duyên mà không yêu cầu ông Hiển cùng trả, hạn chót ngày 29/11/2019 bà sẽ trả hết cho bà Duyên số tiền nợ còn thiếu nêu trên. Sau khi bà trả đủ tiền thì bà Duyên phải trả lại bản chính giấy tờ nhà cho bà. Tại buổi hòa giải tiếp theo bà Ánh hẹn hạn chót ngày 02/10/2019 bà sẽ trả hết nợ cho bà Duyên và yêu cầu bà Duyên phải trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà cho ông Hiển.

Bị đơn ông Lê Bá H mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, không có lời khai hoặc yêu cầu của ông Hiển trong hồ sơ vụ án. Cụ thể Tòa án đã tống đạt các văn bản sau: Thông báo thụ lý số 651/TB -TLVA ngày 20/12/2018, các giấy triệu tập, các Thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 4 đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng ông Hiển vẫn không có mặt tại Tòa án để làm việc và tham gia hòa giải. Do đó, Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị D vẫn giữ các ý kiến yêu cầu như trên. Ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A mặc dù đã được tống đạt hợp lệ các Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Việc Tòa án thụ lý vụ án vá quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý và giải quyết vụ án đúng các quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung của vụ án, căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai nhận của các đương sự và diễn biến tại phiên tòa có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị D có cho ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A vay tiền nhưng các bên ký với nhau Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (giấy tay) để đảm bảo số nợ vay

như lời khai của bà Duyên và bà Ánh tại các buổi hòa giải. Tính đến nay, ông Hiển và bà Ánh còn nợ lại bà Duyên số tiền nợ gốc là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng. Do ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho bà Duyên đã lâu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị D. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị D không yêu cầu ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A trả lãi chậm trả trên số tiền nợ gốc tính đến ngày Tòa án xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có đơn khởi kiện bị đơn ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A để yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (giấy tay) ngày 14/7/2014 mà các bên đã ký kết và buộc ông Hiển - bà Ánh có nghĩa vụ trả lại toàn bộ tiền đặt cọc và tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, giữa bà Duyên và bà Ánh đều xác nhận đây thực chất đây là việc vay mượn tiền chứ không phải là đặt cọc mua bán nhà, cụ thể: Bà Duyên đã cho bà Ánh và ông Hiển vay số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng, để đảm bảo cho việc vay mượn nợ các bên đã ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (giấy tay) và ông Hiển - bà Ánh đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà C13/33 Đường C, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh cho bà Duyên giữ. Do đó, có cơ sở xác định đây là quan hệ tranh chấp về "Hợp đồng vay tài sản" chứ không phải tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà". Tại thời điểm thụ lý vụ án, ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A có nơi cư trú tại địa chỉ số C13/33 Đường C, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 4.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A có trách nhiệm trả ngay cho bà một lần toàn bộ số tiền nợ gốc đã vay còn thiếu là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng khi bản án có hiệu lực thi hành, sau khi nhận đủ tiền bà Duyên sẽ trả lại bản chính giấy chủ quyền nhà mà bà đã nhận cho ông Hiển và bà Ánh. Bà Duyên tự nguyện không yêu cầu ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A phải trả lãi chậm trả phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Lê Bá H mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Cụ thể Tòa án đã tống đạt các văn bản sau: Thông báo thụ lý số 651/TB - TLVA ngày 20/12/2018, các giấy triệu tập, các Thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt

không lý do. Đối với bị đơn bà Lê Thị Kim A có mặt tại các phiên hòa giải tuy nhiên đến khi Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét đề nghị của bà Nguyễn Thị D về việc không triệu tập ai khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì cho rằng không liên quan đến việc vay mượn nợ và chỉ yêu cầu bà Lê Thị Kim A và ông Lê Bá H có trách nhiệm trả nợ là tự nguyện và không trái pháp luật nên chấp nhận.

[4] Về nội dung: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị D vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A có trách nhiệm thanh toán ngay cho bà số tiền nợ gốc còn thiếu là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (giấy tay) ngày 14/7/2014. Bà Nguyễn Thị D tự nguyện không yêu cầu ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A phải trả lãi chậm trả tính đến ngày xét xử; Bị đơn ông Lê Bá H vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay, vì vậy không có lời khai tại Tòa. Riêng bà Lê Thị Kim A có lời khai thừa nhận nợ và cam kết trả nợ tại bản tự khai và các buổi hòa giải nhưng vẫn không thực hiện và vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai điều đó thể hiện bị đơn không có thiện chí hòa giải để trả nợ. Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (giấy tay) ngày 14/7/2014 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và lời xác nhận của bị đơn bà Lê Thị Kim A có cơ sở xác định ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A có vay của bà Nguyễn Thị D số tiền là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng, bà Nguyễn Thị D đã giao đủ số tiền vay cho ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A, để đảm bảo số tiền vay ông Hiển và bà Ánh có giao cho bà Duyên toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà mang số C13/33 Đường C, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh, (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 442675 do Uỷ ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 08/01/2007). Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến nay, các bên thỏa thuận miệng lãi suất 3.5%/tháng, mỗi tháng bà Ánh trả cho bà Duyên số tiền 2.850.000 (Hai triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng, tuy nhiên bà Ánh chỉ trả được vài tháng rồi ngưng không trả nữa, do thấy hoàn cảnh khó khăn nên bà Duyên đồng ý cho bà Ánh trả góp mỗi tháng 2.000.000 (Hai triệu) đồng nhưng bà Ánh vẫn không thực hiện và các bên cũng không cung cấp được giấy tờ hay biên nhận gì về việc trả và nhận tiền lãi; các bên cũng không tranh chấp nhau về số tiền lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay cho bà Nguyễn Thị D đã lâu, do đó căn cứ các Điều 463, 464, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D. Mặt khác, do các bên đều thừa nhận đây thực chất là hợp đồng vay tài sản chứ không phải là đặt cọc mua bán nhà nên Hội đồng xét xử xét thấy cần phải hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số C13/33 Đường C, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh ngày 14/7/2014 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Lê Bá H – bà Lê Thị Kim A.

Buộc ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A có trách nhiệm thanh toán ngay, một lần toàn bộ số tiền nợ gốc còn thiếu cho bà Nguyễn Thị D số tiền là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị D không yêu cầu ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A phải trả lãi chậm trả tính đến ngày xét xử.

[5] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A phải nộp án phí DSST trên số tiền có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D là 80.000.000 đồng x 5% = 4.000.000 (Bốn triệu) đồng.

Bà Nguyễn Thị D không phải chịu tiền án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.590.000 (Ba triệu năm trăm chín mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0009732 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0009731 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

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 147; điểm e khoản 1 Điều 192; Điều 203, Điều 220, Điều 227, và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 463, 464, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D:

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số C13/33 Đường C, Phường B, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh ngày 14/7/2014 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Lê Bá H – Bà Lê Thị Kim A.

1.2. Ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A có trách nhiệm thanh toán ngay, một lần toàn bộ số tiền nợ gốc còn thiếu 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị D.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị D không yêu cầu ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A phải trả lãi chậm trả phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngay sau khi ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A trả đủ số tiền còn thiếu nêu trên thì bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 442675 do Uỷ ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 08/01/2007; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00045/2007.

1.3. Thi hành việc trả tiền và trả giấy chứng nhận khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí:

Ông Lê Bá H và bà Lê Thị Kim A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000 (Bốn triệu) đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.590.000 (Ba triệu năm trăm chín mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0009732 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0009731 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

3. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo của các đương sự:

Các đương sự có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 4;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Thúy