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: 91/2023/DS-ST
Ngày: 14/7/2023.
V/v "Tranh chấp Hợp đồng dân sự".

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: Ông Tần Quốc Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Kim Lệ

Bà Nguyễn Thị Đông Nguyệt

***Thư ký phiên tòa**:* Ông Cao Đăng Huy - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng dân sự", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 302/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 372/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà T.T.N.T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Chung cư CG, Phường C, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông T.V.T, sinh năm 1986 "có mặt"

Địa chỉ: Đ.N.H, Phường z, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 21/02/2023 tại Văn phòng Công chứng N.T.K.H, TP. Hồ Chí Minh)

- Bị đơn: Bà C.T.M.N, sinh năm 1981 "vắng mặt không có lý do"

Địa chỉ thường trú: TĐ, Phường x, Quận 4, TP. HCM.

Địa chỉ tạm trú: TĐ, Phường x, Quận 4, TP. HCM.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà NTTH, sinh năm 1970 "vắng mặt không có lý do"

Địa chỉ: Cao ốc H1 HD, phường y, Quận 4, TP. HCM.

2. Bà T.T.L, sinh năm 1951 "vắng mặt không có lý do"

Địa chỉ: Cao ốc H1 HD, phường y, Quận 4, TP. HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/02/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/12/2021, bà T.T.N.T và bàC.T.M.N có ký kết với nhau một hợp đồng sang nhượng quán cà phê "H**** C*****" tại địa chỉ Chúng cư H1, đường V.K, phường y, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, giá sang quán là 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng), bà T*** đặt cọc cho bà N*** 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền còn lại là 70.000.000 đồng sẽ được thanh toán trong vòng 07 tháng, mỗi tháng là 10.000.000 được thanh toán vào ngày 01 tây hàng tháng. Theo đó, nếu như bà N*** không đồng ý sang nhượng quán cà phê cho bà T*** nữa thì bà N*** phải đền gấp đôi số tiền cọc cho bà T*** và ngược lại trong vòng 07 tháng nếu bà T*** không thanh toán hết số tiền 70.000.000 đồng cho bà N*** thì bà T*** sẽ bị mất tiền cọc. Hiện tại bà T*** đã thanh toán 10.000.000 đồng của tháng đầu T***. Bên cạnh đó, phần phụ lục của hợp đồng có nêu rõ "Bao hợp đồng chấp nhận cho thuê mặt bằng tại địa chỉ Chung cư HD, phường z, Q. 4. Nếu chủ nhà không đồng ý cho thuê lại bên B thì bên A sẽ hoàn lại toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng đã đặt cọc". Như vậy, bà N*** phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T*** toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) mà bà T*** đã đặt cọc cho bà N***, nếu chủ nhà không ký hợp đồng cho bà T*** được thuê lại mặt bằng.

Khi bà T*** tiếp nhận quán và liên hệ với bà NTTH là người cho bà N*** thuê mặt bằng để ký hợp đồng trực tiếp với bà T***, nhưng bà H**** từ chối, không đồng ý ký hợp đồng cho tôi thuê lại mặt bằng để kinh doanh quán cà phê. Bà T*** nhiều lần liên hệ với bàC.T.M.N để yêu cầu bà N*** cho bà T*** được trực tiếp ký hợp đồng với chủ nhà theo sự thỏa thuận của hai bên trong phần phụ lục của hợp đồng. Nhưng bà N*** không đảm bảo được cam kết trong phần phụ lục hợp đồng đối với bà T*** và thách thức bà T*** thưa ra Công an và Tòa án. Sau khi bà T*** liên hệ với bà NTTH để ký hợp đồng thuê nhà, thì bà T*** được biết bà NTTH không phải chủ nhà, bà NTTH là người đi thuê và cho thuê lại. Nên bà T*** làm thông báo yêu cầu bàC.T.M.N trong thời hại 03 ngày, kể từ ngày bà T*** ra thông báo phải đảm bảo cho bà T*** được ký hợp đồng thuê mặt bằng chủ nhà, nhưng hết thời hạn trong thông báo bàC.T.M.N không thực hiện đúng cam kết đối với bà T***, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T***. Vì bà T*** đã đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị vào quán, nay không được tái ký hợp đồng trực tiếp với chủ nhà, thời gian thuê nhà của bàC.T.M.N với bà NTTH và của bà NTTH với chủ nhà còn thời hạn bao nhiêu ngày bà T*** không biết, nên làm cho bà T*** không an tâm trong việc đầu tư kinh doanh.

Ngày 28/01/2022, bàC.T.M.N đã đến nhận lại quán cùng đồ dùng và trang thiết bị của quán và hiện tại bàC.T.M.N đang trực tiếp tiếp quản và kinh doanh quán cà phê.

Để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp, nguyên đơn đề nghị quý Tòa giải quyết:

- Buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho bà T.T.N.T số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) mà bà T*** đã đặt cọc cho bàC.T.M.N.

- Buộc bàC.T.M.N phải trả cho bà T.T.N.T một khoản tiền lãi do chậm trả lại tạm tính từ ngày 28/01/2022 đến 21/02/2022 là 1.900.000 đồng.

- Tuyên buộc bàC.T.M.N phải tiếp tục trả lãi do chậm trả tiền cọc cho bà T.T.N.T kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án xét xử sơ thẩm cho đến khi bà N*** thi hành án xong theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho nguyên đơn bà T.T.N.T số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) mà bà T*** đã thanh toán thêm cho bàC.T.M.N.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập và Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để thực hiện việc tham gia tố tụng tại Tòa án, nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa:

Đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày:

- Nguyên đơn rút yêu cầu buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho nguyên đơn bà T.T.N.T số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) mà bà T*** đã thanh toán thêm cho bàC.T.M.N;

- Nguyên đơn giữ yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho bà T.T.N.T số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) mà bà T*** đã đặt cọc cho bàC.T.M.N;

2. Buộc bàC.T.M.N phải trả cho bà T.T.N.T một khoản tiền lãi do chậm trả lại tiền tạm tính từ ngày 28/01/2022 đến hết ngày 14/7/2023 là: 250.000.000 đồng x 10%/năm x 531 ngày = 36.369.863 đồng.

3. Buộc bàC.T.M.N phải tiếp tục trả lãi do chậm trả tiền cọc cho bà T.T.N.T kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án xét xử sơ thẩm cho đến khi bà N*** thi hành án xong theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Bị đơn bàC.T.M.N vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày tại phiên hòa giả ngày 05/7/2022 và ngày 23/3/2023 như sau: Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Do nguyên đơn không kinh doanh được, bỏ quán giữa chừng, chứ không phải là chủ nhà không cho bán, hay không đồng ý cho thuê như nguyên đơn trình bày. Bị đơn cho biết chủ mặt bằng thuê tại địa chỉ chung cư HD, VK phường y, Quận 4 là bà NTTH, sinh năm 1970 đã ký hợp đồng thuê mặt bằng với bị đơn và trong hợp đồng không thể hiện chủ nhà không đồng ý cho bị đơn cho thuê lại. Theo bị đơn chủ nhà vẫn đồng ý cho nguyên đơn tiếp tục thuê, nhưng do nguyên đơn kinh doanh không được nên mới bán 01 tháng rồi bỏ ngang không đóng tiền cho chị H****. Nên chị H**** yêu cầu bị đơn tiếp tục nhận lại mặt bằng để kinh doanh. Vì nếu bị đơn không nhận lại mặt bằng thì chị H**** sẽ cho người khác thuê. Do vậy, bị đơn không vi phạm gì hết theo hợp đồng sang nhượng đã ký kết giữa hai bên. Do nguyên đơn bỏ ngang quán không đóng tiền như thỏa thuận nên sẽ bị mất cọc. Đối với khoản tiền 10.000.000 đồng thuê tháng đầu T*** là tháng 01/2022 bị đơn không có ý kiến, còn thời gian từ 28/01/2022 đến nay bị đơn đã tiếp nhận lại quán nên không có ý kiến gì đối với khoản tiền 60.000.000 đồng còn lại mà nguyên đơn chưa đưa.

Bị đơn khẳng định không hứa hẹn với nguyên đơn là chủ nhà sẽ làm hợp đồng

lại trực tiếp với bà T***, mà chỉ đưa hợp đồng thuê mặt bằng giữ bị đơn và bà NTTH cho nguyên đơn biết.

Bị đơn khẳng định có cam kết nếu chủ nhà không cho nguyên đơn bán, tiếp tục thuê, hay lấy lại mặt bằng thì bị đơn sẽ trả lại tiền cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho nguyên đơn.

Bị đơn xác định không biết bà T.T.L là ai, cũng không ký hợp đồng gì với bà T.T.L và chỉ ký hợp đồng với bà NTTH.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà NTTH và bà T.T.L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu đối với vụ kiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Qua kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho bà T.T.N.T số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng;
- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bàC.T.M.N phải trả bà T.T.N.T lãi chậm trả;
- Đình chỉ phần yêu cầu buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho bà T.T.N.T số tiền 10.000.000 đồng do nguyên đơn tự rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét việc khởi kiện yêu cầu liên quan đến tiền đặt cọc hợp đồng sang nhượng quán cà phê là tranh chấp hợp đồng dân sự và bị đơn có nơi cư trú tại Quận 4, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Thủ tục mở phiên tòa vắng mặt đương sự:

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung:

Đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ cơ sở xác định ngày 07/12/2021, bà T.T.N.T và bàC.T.M.N có ký kết với nhau một hợp đồng sang nhượng quán cà phê "H**** C*****". Tại hợp đồng các bên ghi địa chỉ quán sang nhượng Chung cư HD, Phường x, Quận 4 là có nhầm lẫn về địa chỉ, thực tế địa chỉ quán sang nhượng này là Cao ốc H1 HD, phường y, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, giá sang quán là 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng), bà T*** đặt cọc cho bà N*** 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền còn lại là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) sẽ được thanh toán trong vòng 07 tháng, mỗi tháng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) được thanh toán vào ngày 01 tây hàng tháng. Bà T*** đã thanh toán 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) của tháng đầu T***.

Bà T*** nhiều lần liên hệ với bàC.T.M.N để yêu cầu bà N*** cho bà T*** được trực tiếp ký hợp đồng với chủ nhà theo sự thỏa thuận của hai bên trong phần phụ lục của hợp đồng, nhưng không được. Bà T*** đã làm thông báo yêu cầu bàC.T.M.N trong thời hại 03 ngày, kể từ ngày bà T*** ra thông báo phải đảm bảo cho bà T*** được ký hợp đồng thuê mặt bằng chủ nhà, nhưng hết thời hạn trong thông báo bà N*** không thực hiện đúng cam kết.

Tại phần phụ lục của hợp đồng có nêu rõ "Bao hợp đồng chấp nhận cho thuê mặt bằng tại địa chỉ H016 chung cư HD, Phường x, Quận 4. Nếu chủ nhà không đồng ý cho thuê lại bên B thì bên A sẽ hoàn lại toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng đã đặt cọc".

Tại biên bản hòa giải ngày 05/7/2022, bị đơn bàC.T.M.N khẳng định có cam kết nếu chủ nhà không cho nguyên đơn bán, tiếp tục thuê, hay lấy lại mặt bằng thì bị đơn sẽ trả lại tiền cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho nguyên đơn là phù hợp với phụ lục hợp đồng.

Tại Văn bản số 2021/CV-CNQ4 ngày 17/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 4 cung cấp thông tin như sau: Chủ sở hữu hợp pháp Cao ốc H1 HD, phường y, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là bà T.T.L được Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1093/2008/UBND.GCN ngày 11/9/2008.

Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 23/3/2023, bà N*** xác định không biết bà T.T.L là ai, cũng không ký hợp đồng gì với bà T.T.L và chỉ ký hợp đồng với bà NTTH. Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng bà NTTH và bà T.T.L vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu đối với vụ kiện cho Tòa án. Như vậy, bị đơn không phải chủ sở hữu hợp pháp nhà thuê và cũng không được chủ sở hữu hợp pháp đồng ý xác nhận cho nguyên đơn thuê nên hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sư năm 2015. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cho nên nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại 250.000.000 đồng tiền đặt cọc là phù hợp với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và cam kết của bị đơn về việc hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc cho nguyên đơn nếu chủ nhà không đồng ý cho nguyên đơn thuê lại, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 328, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho bà T.T.N.T số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) mà bà T*** đã đặt cọc cho bà

N***.

- Đối với yêu cầu tiền lãi do chậm trả lại tiền tạm tính từ ngày 28/01/2022 đến hết ngày 14/7/2023 là: 250.000.000 đồng x 10%/năm x 531 ngày = 36.369.863 đồng: Xét thấy, hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và hậu quả của 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận lãi do chậm trả lại tiền đặt cọc nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi do chậm trả lại tiền cọc của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho bà T.T.N.T số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) mà bà T*** đã thanh toán thêm cho bà N***: Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn đã tự nguyên rút yêu cầu, nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 250.000.000 đồng x 5% = 12.500.000 đồng; Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 1.818.493 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 6.548.000 theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0008819 ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Trả lại cho nguyên đơn 4.729.507 đồng. Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

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, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 357, Điều 468, Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho bà T.T.N.T số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng bà T.T.N.T đã đặt cọc cho bàC.T.M.N.

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

Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà T.T.N.T về việc buộc bị đơn bàC.T.M.N trả tiền lãi do chậm trả lại tiền đặt cọc tạm tính từ ngày 28/01/2022 đến hết ngày 14/7/2023 là: 250.000.000 đồng x 10%/năm x 531 ngày = 36.369.863 đồng cho bà T.T.N.T;

3. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bàC.T.M.N phải trả lại cho bà T.T.N.T số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) mà bà T*** đã thanh toán cho bà N***.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- BàC.T.M.N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 12.500.000 (mười hai triệu, năm trăm nghìn) đồng;

- Bà T.T.N.T phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 1.818.493 (một triệu, tám trăm mười tám nghìn, bốn trăm chín mươi ba) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 6.548.000 (sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0008819 ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Trả lại cho bà T.T.N.T 4.729.507 (bốn triệu, bảy trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm lẻ bảy) đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 TOÀ

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 4;
- Chi cục THADS Quận 4;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

Tần Quốc Bình

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Tần Quốc Bình