

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 496/2022/DS-ST

Ngày: 20-9-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thúy Ái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn;

2. Ông Nguyễn Văn Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Bé - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền-Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 358/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 400/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Minh H, sinh năm: 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: 12.6 Tầng 13, lô A, chung cư Th, số 01, đường số 54, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1966 (Vắng mặt);

2.2. Bà Lê Thị Y, sinh năm: 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 121 đường TA19, khu phố 2, phường Th, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 04/12/2020, lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Võ Minh H trình bày:*

Tháng 10/2019, qua quen biết giới thiệu ông biết được ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Y có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 669, tờ bản đồ số 10, diện tích 446,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 930258, sổ vào sổ cấp GCN CH07944, ngày 15/12/2019 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Th với giá chuyển nhượng là

2.300.000.000đ, thời điểm này ông V và bà Y có đưa cho ông xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, ông V và bà Y tại Văn phòng công chứng H, sau khi ra tên ông V và bà Y sẽ chuyển nhượng lại cho ông. Ngày 16/10/2019 giữa ông, ông V và bà Y có lập Hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay, do đã từng làm ăn với nhau, có sự tin tưởng nên cùng ngày ông đã đặt cọc cho ông V và bà Y số tiền 2.100.000.000đ, đến ngày 22/10/2019 ông V được cập nhật sang tên đất.

Theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019 giữa ông, ông V và bà Y thì thời hạn đặt cọc là 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hết thời hạn này mà ông V và bà Y không làm thủ tục chuyển nhượng thì ông V và bà Y phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc và bồi thường cho ông một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc, ngược lại nếu đến hạn ông không nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất số tiền cọc nêu trên. Khi hết thời hạn đặt cọc là ngày 16/3/2020, ông V và bà Y không chịu làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, ông có yêu cầu ông V và bà Y trả lại tiền cọc và bồi thường nhưng ông V và bà Y né tránh, bỏ đi khỏi nơi cư trú, khi nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi ông mới biết thông tin ông V và bà Y chuyển nhượng thửa đất 669 cho nhiều người, có dấu hiệu lừa gạt ông, hiện thửa đất 669 đang bị phong tỏa tài sản theo Quyết định số 25/QĐ-BPKCTT ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn khởi kiện ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc ông V và bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng qua trường hợp của ông Vũ Đăng Th1 đã được Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết, tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019 vô hiệu, buộc ông V và bà Y trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 2.100.000.000đ và đền cọc cho ông gấp đôi, tổng cộng là 4.200.000.000đ.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

- Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tuy nhiên Hội đồng xét xử còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án quy định tại Khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nhưng việc vi phạm này không làm thay đổi bản chất của vụ án; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh H: Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019 vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Y phải

trả cho ông Võ Minh H số tiền đặt cọc là 2.100.000.000đ, đền cọc là 2.100.000.000đ, tổng cộng là 4.200.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 04/12/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 2.100.000.000đ và đền cọc 2.100.000.000đ, tổng cộng là 4.200.000.000đ theo giấy tay “Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019”, đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đối tượng tranh chấp hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Thạnh A, xã Trung A, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu:

Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 16/10/2019. Do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 04/12/2020, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là vẫn còn thời hiệu khởi kiện 03 năm quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi không thể tổng đạt được được Thông báo về việc thụ lý vụ án, 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 và Quyết định hoãn phiên tòa nên phải niêm yết các văn bản tố tụng nêu trên, kết quả niêm yết của Văn phòng Thừa phát lại Hóc Môn và theo xác minh của Ban Chỉ huy Công an phường Th, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Y có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 121 đường TA19, khu phố 2, phường Th, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bán nhà đi khỏi địa phương từ tháng 02/2019 đến nay, không rõ đi đâu. Hội đồng xét xử xét tại đơn khởi kiện nộp ngày 04/12/2020, nguyên đơn đã cung cấp đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019, như vậy nguyên đơn được coi là đã ghi đúng địa chỉ của bị đơn theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc bị đơn thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 40 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn, phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 5 và Điểm a Khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm

2015.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019 vô hiệu, buộc các bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.100.000.000đ và đền cọc gấp đôi là 2.100.000.000đ, tổng cộng là 4.200.000.000đ

[4.1] Xét về hình thức:

Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019 được ký kết giữa bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Y, bên đặt cọc là ông Võ Minh H, cuối Hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay của ông V và bà Y và chữ ký của ông H. Như vậy về mặt hình thức, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019 đã được lập thành văn bản, phù hợp với Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, loại Hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng.

Do ông V và bà Y không đến Tòa án nhân dân huyện Củ Chi để cung cấp lời khai, trình bày ý kiến nên ngày 12/10/2021, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được tại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00012903 ngày 16/10/2019 giữa ông Trần Văn Th, bà Đặng Thị Hoàng Đ và ông Nguyễn Văn V do Văn phòng công chứng H công chứng, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã ban hành Quyết định trưng cầu số 16/2021/QĐ-TCGD để giám định chữ ký, chữ viết của ông V trong Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019, tại Kết luận giám định số 4277/C09B ngày 03/11/2021 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí thể hiện: *“Chữ ký mang tên Nguyễn Văn V, chữ viết họ tên “Nguyễn Văn V” dưới mục “Bên nhận đặt cọc” trên tài liệu cầu giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn V trên tài liệu mẫu so sánh...là do cùng một người ký, viết ra”*. Xét chữ ký, chữ viết của ông V là do chính bản thân ông V ký và viết ra, tuy không có mẫu chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị Y để giám định nhưng bà Y là vợ của ông V, ngày 01/11/2021, ông V và bà Y ký tiếp Hợp đồng mua bán đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 669 cho ông Vũ Đăng Th1, ông V và bà Y đã thừa nhận có nhận cọc của ông Th1 tại Biên bản hòa giải thành ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi nên có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2019 là của bà Y, bà Y đã ký và lấn tay phía dưới chữ ký, chữ viết của ông V, việc ông H đặt cọc cho ông V và bà Y thể hiện ý chí của các bên là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Xét về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H có cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc ngày 15/11/2019, Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 25/QĐ-BPKCTT “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 669, tờ bản đồ số 10 diện tích 446,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 930258, sổ vào sổ cấp GCN CH07944, ngày 15/12/2019 do Ủy ban

nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Th, cập nhật sang tên ông V vào ngày 22/10/2019, Quyết định này có thể hiện tại trang web của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 01/11/2019, ông V và bà Y lại tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 669 cho ông Vũ Đăng Th1, sinh năm: 1970, ngụ tại số 296 đường HT13, phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh và nhận cọc của ông Th1 số tiền là 1.800.000.000đ (theo hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 366/2021/TLST-DS ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi). Ngày 28/02/2022, tại Biên bản hòa giải thành của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, ông V và bà Y đã đồng ý trả lại cho ông Th1 số tiền đặt cọc đã nhận là 1.800.000.000đ và bồi thường tiền cọc là 1.800.000.000đ, như vậy có thể nhận thấy ông V và bà Y chuyển nhượng thửa đất số 669 cho nhiều người, có dấu hiệu lừa dối những người đã đặt cọc cho mình, hơn nữa tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019, ông V và bà Y chưa là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 669, thửa đất nêu trên đang bị phong tỏa nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được, do đó Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm và bị lừa dối theo quy định tại Điều 123 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thể hiện: “...*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*”, Khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

Hội đồng xét xử xét: Theo Khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự*”. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2019 thể hiện: “*Điều 1: Tài sản đặt cọc là số tiền 2.100.000.000đ; Điều 2: Mục đích đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà và đất tại địa chỉ xã Trung A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đ; Điều 3: Thời hạn đặt cọc là 05 tháng và thỏa thuận phạt cọc: Trường hợp bên B (ông H) từ chối, không thực hiện việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán thì sẽ mất số tiền cọc tại Điều 1 của Hợp đồng này, trường hợp bên A (ông V và bà Y) từ chối, không thực hiện việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán thì phải hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc tại Điều 1 của Hợp đồng này và bồi thường cho bên B (ông H) một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc tại Điều 1 của Hợp đồng này. Cuối Hợp đồng, ông V và bà Y đã ký tên, lấn tay và ghi rõ “Đã nhận 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng)”*”. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung giao kết nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng thửa đất số 669 tại xã Trung A, huyện C nhưng ông V và bà Y đã vi phạm điều cấm của pháp luật và có hành vi lừa dối ông H, như vậy nội dung của hợp đồng đặt cọc là không hợp pháp, tính đến ngày ông H khởi kiện, việc chuyển nhượng thửa đất số 669 vẫn không được thực hiện, mặc dù ông H đã nhiều lần yêu cầu ông V và bà Y hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như vậy theo thỏa thuận thì ông V và bà Y đã vi phạm giao kết nên Hội đồng xét xử xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc

ngày 16/9/2019, buộc ông V và bà Y phải trả cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận là 2.100.000.000đ và tiền phạt cọc 2.100.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hải, xét đề nghị trên của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019 bị tuyên vô hiệu và chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền đặt cọc và đền cọc phải trả lại cho ông Võ Minh H theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 1223, Điều 127, Điều 131, Điều 328 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Minh H.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019 được ký kết giữa ông Võ Minh H, ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Y vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Y phải trả cho ông Võ Minh H số tiền 4.200.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng), bao gồm số tiền 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng) ông V và bà Y đã nhận và số tiền phạt cọc là 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng).

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Hải có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông V và bà Y chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468

của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Y phải chịu án phí không có giá ngạch của việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019 vô hiệu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền phải trả cho ông Võ Minh H là 112.200.000đ (Một trăm mười hai triệu hai trăm ngàn đồng), tổng cộng là 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng);

- Hoàn lại cho ông Võ Minh H số tiền tạm ứng án phí là 39.000.000đ (Ba mươi chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0085534, ngày 15/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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