

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

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

Bản án số: 216/2023/DS-ST
Ngày 30-05-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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 Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Phước Trinh
- Ông Nguyễn Ngọc Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi - 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: Ông Lê Quang Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 05 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 05 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1972 “có mặt”;

Địa chỉ: E, ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1983; địa chỉ: số C đường F, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn C, sinh năm 1970 “có mặt”;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Bùi Thị T, sinh năm 1962 “vắng mặt”;

2/ Bà Bùi Thị E, sinh năm 1976 “vắng mặt”;

3/ Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1974 “vắng mặt”;

4/ Chị Bùi Thị Tuyết M, sinh năm 1984 “vắng mặt”;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 20 tháng 10 năm 2022 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30 tháng 8 năm 2019, nguyên đơn và bị đơn ông Bùi Văn C ký giấy nhận cọc sang nhượng đất. Qua đó bị đơn đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 5, diện tích 193m² (ngang 10m, dài 19,30m), loại đất thổ vườn, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn với giá chuyển nhượng là: 800.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền là 400.000.000 đồng. Việc nhận tiền cọc và ký giấy nhận cọc có sự đồng ý ký tên, lăn tay của gia đình bị đơn gồm: bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị E, ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị Tuyết M.

Tuy nhiên, sau khi nhận số tiền đặt cọc thì bị đơn không bàn giao thửa đất trên cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã liên hệ nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện việc sang tên nhưng bị đơn cố tình tránh né. Việc này đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 08 năm 2019 do bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 5, diện tích 193 m² (chiều ngang 10m, chiều dài 19.30m), loại đất thổ vườn, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

2. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn là 400.000.000 đồng tiền cọc và đền bù một khoản tương đương tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên hòa giải ngày 08 tháng 05 năm 2023, nguyên đơn trình bày nếu bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc thì phải trả thêm khoản tiền lãi là 120.000.000 đồng, nguyên đơn sẽ không yêu cầu phạt cọc. Nếu bị đơn không đồng ý thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Trường hợp hợp đồng đặt cọc bị tuyên vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 400.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường cho nguyên đơn 120.000.000 đồng (Theo lãi suất 10%/năm trên số tiền cọc bị đơn đã nhận của nguyên đơn tính từ ngày nhận cọc đến thời điểm khởi kiện). Nguyên đơn xác định không có chứng cứ chứng minh về việc thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, nhưng bị đơn đã chiếm dụng số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng của nguyên đơn trong thời gian hơn 3 năm nên bị đơn phải trả tiền lãi cho nguyên đơn mới thỏa đáng.

Ý kiến của bị đơn: Bị đơn xác nhận ngày 30 tháng 8 năm 2019 có ký Giấy nhận cọc sang nhượng đất cho nguyên đơn một phần thửa đất số 1527, tờ bản đồ

số 5, loại đất thổ vườn, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Thừa đất trên bị đơn cùng các anh chị em và cháu ruột của bị đơn được thừa kế từ cha mẹ nhưng chưa được tách thửa sang tên cho từng người. Vì vậy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các anh chị em và cháu ruột của bị đơn là những người đồng thừa kế thửa đất trên đã đồng thuận ký vào Giấy nhận cọc sang nhượng đất để bị đơn chuyển nhượng phần diện tích đất của mình được thừa kế cho nguyên đơn. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 400.000.000 đồng, số tiền còn lại nguyên đơn sẽ giao cho bị đơn khi nhận sổ. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, sau đó bị đơn đi làm thủ tục tách thửa để sang tên cho nguyên đơn nhưng cơ quan có thẩm quyền từ chối tách thửa cho bị đơn do đất bị quy hoạch.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn tiền cọc là 400.000.000 đồng nhưng khi nào Nhà nước đền bù thì bị đơn mới có tiền trả nguyên đơn, bị đơn không đồng ý với yêu cầu phạt cọc và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Nếu hợp đồng đặt cọc bị tuyên vô hiệu, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại bản tự khai ngày 04 tháng 04 năm 2023, bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị E, ông Bùi Văn Q, chị Bùi Thị Tuyết M (là người thừa kế thế vị của ông Bùi Văn T1) cùng thống nhất trình bày: bà T, bà E, ông Q xác nhận cha mẹ ruột cụ ông Bùi Văn K và cụ Nguyễn Thị Ú đều đã chết, có để lại cho các đương sự thửa đất như bị đơn trình bày. Các anh chị em của bị đơn và chị M thống nhất chia cho bị đơn diện tích đất có chiều ngang 10m, chiều dài 19,30m. Ngày 30 tháng 08 năm 2019 bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất trên với giá 800.000.000 đồng, các đương sự đều đồng thuận và ký vào hợp đồng đặt cọc ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn. Nay do không tách thửa được, các đương sự thống nhất với ý kiến của bị đơn là đồng ý trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc cho nguyên đơn, nhưng khi nào Nhà nước đền bù thì bị đơn mới có tiền trả nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn chịu phạt cọc 400.000.000 đồng và giữ nguyên các yêu cầu khác; nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn bồi thường 120.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị E, ông Bùi Văn Q, chị Bùi Thị Tuyết M có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 78 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc 400.000.000 đồng, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 120.000.000 đồng, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

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 năm 2015, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng và thủ tục tố tụng:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn và vợ là bà Phan Thị T2 tại bản tự khai ngày 24 tháng 04 năm 2023, căn cứ lời khai của bị đơn và vợ là bà Nguyễn Thị Phương U tại bản tự khai ngày 04 tháng 04 năm 2023, Hội đồng xét xử xác định bà Phan Thị T2 và bà Nguyễn Thị Phương U không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị E, ông Bùi Văn Q, chị Bùi Thị Tuyết M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 08 năm 2019:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N253605, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1123/02 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp

ngày 12 tháng 08 năm 1998, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 5, tại ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp cho cụ Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1943;

Căn cứ Giấy trích lục khai tử số 499/TLKT-BS ngày 03 tháng 11 năm 2016, Giấy trích lục khai tử số 100/TLKT-BS ngày 07 tháng 03 năm 2019, Giấy trích lục khai tử số 149/TLKT-BS ngày 23 tháng 03 năm 2019 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: cụ Nguyễn Thị Ú chết năm 2016; cụ Bùi Văn K chết năm 2010, ông Bùi Văn T1 chết năm 1990.

Căn cứ giấy Biên nhận hộ sinh ngày 11 tháng 10 năm 1976 của nhà Bảo sanh B, xã P, Củ C1; các giấy Trích lục khai sinh ngày 16 tháng 03 năm 2019, Trích lục khai sinh ngày 20 tháng 03 năm 2019, giấy khai sinh ngày 02 tháng 10 năm 1989 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và lời khai của các đương sự; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: vợ chồng cụ Bùi Văn K và cụ Nguyễn Thị Ú s được 05 người con gồm bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị E, ông Bùi Văn Q, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn C. Ông Bùi Văn T1 chết năm 1990, có một người con là chị Bùi Thị Tuyết M, sinh năm 1989.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị E, ông Bùi Văn Q, ông Bùi Văn C, chị Bùi Thị Tuyết M là những người thừa kế hợp pháp thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 5, tại ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của cụ Ú. Các đồng thừa kế của cụ Ú thống nhất chia một phần diện tích đất là 193 m² thuộc thửa đất trên cho bị đơn. Ngày 30 tháng 08 năm 2019, bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần diện tích 193m² đất được chia cho nguyên đơn, hợp đồng đặt cọc có chữ ký xác nhận của các đồng thừa kế. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn và các đồng thừa kế chưa thực hiện việc khai nhận di sản, chưa thực hiện việc sang tên phần diện tích đất được thừa kế, bản thân bị đơn cũng chưa thực hiện việc tách thửa và sang tên phần diện tích đất mà mình được chia nên chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 08 năm 2019 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, tuy nhiên căn cứ Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định: "...; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận", bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được thừa kế nhưng các bên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, do đó, căn cứ các Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 08 năm 2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hai bên đều có lỗi trong việc hợp đồng bị vô hiệu.

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc:

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 08 năm 2019 vô hiệu nên căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "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”, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 400.000.000 đồng tiền cọc.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 120.000.000 đồng:

Xét thấy, tại phiên hòa giải ngày 08 tháng 05 năm 2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận không có chứng cứ chứng minh về việc bị thiệt hại 120.000.000 đồng do hợp đồng bị vô hiệu; hơn nữa, quan hệ giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là giao dịch vay tài sản nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường 120.000.000 đồng theo mức lãi suất ngân hàng 10%/năm trên số tiền đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 400.000.000 đồng tiền cọc nhưng khi nào Nhà nước đền bù đối với thửa đất trên thì bị đơn mới trả cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu về thời gian trả nợ của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận, từ đó, buộc bị đơn phải trả 400.000.000 đồng cho nguyên đơn một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc rút lại yêu cầu buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng:

Xét thấy, nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu trên, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng.

[4] Về phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường 120.000.000 đồng không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0020637 ngày 09 tháng 02 năm 2023, nguyên đơn còn được nhận lại 12.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 328, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

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

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc sang nhượng đất) ngày 30 tháng 08 năm 2019 ký kết giữa ông Phạm Văn P và ông Bùi Văn C vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc ông Bùi Văn C phải trả cho ông Phạm Văn P 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) tiền cọc, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn P về việc buộc ông Bùi Văn C phải bồi thường thiệt hại là 120.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P về việc buộc ông Bùi Văn C phải chịu phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Ông Bùi Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

- Ông Phạm Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0020637 ngày 09 tháng 02 năm 2023, ông Phạm Văn P được nhận lại số tiền chênh lệch 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp . Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Hoài