

Bản án số: 71/2025/DS-ST
Ngày: 27 - 3 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Thùy Dương

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương** tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 914/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1996; địa chỉ thường trú: Tổ G, Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: N, đường N, Khu đô thị T, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp B, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2024)., sdt 0352.771.478, có mặt

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ); địa chỉ trụ sở: Số B đường Đ, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ chi nhánh A: Số C Đường C, Khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Chánh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số E Đại lộ B, Khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/02/2025), sdt 0935.372.752, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: Tiệm

N1, số H, Đường số I, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, sđt 0909.861.961, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 10/9/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/7/2023, ông Nguyễn Thanh H có ký Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch bất động sản tọa lạc tại: dự án E, thuộc ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là “Hợp đồng đặt cọc”) với Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi là “Công ty Đ”), địa chỉ: số C Đường C, Khu A, P. P, TP ., tỉnh Bình Dương để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất C6, số thửa: 3537, tờ bản đồ số: TĐ 706-2022, diện tích 1021,2 m² tọa lạc tại dự án E, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Trước khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông H được nhân viên của Công ty Đ tư vấn lô đất C6 thuộc dự án Khu đô thị E, đây là “dự án” do chính Công ty Đ là chủ đầu tư và trực tiếp mở bán, do vậy mới có giá bán rẻ hơn trên thị trường với giá là 289.000.000 đồng và đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Đ Đất Việt. Tin lời nhân viên tư vấn, ông H đã đặt cọc trước 50.000.000 đồng, phần còn lại 239.000.000 đồng sẽ thanh toán vào thời điểm 2 bên ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Hợp đồng đặt cọc thì đất thuộc Dự án Ecolake Valley, nhưng khi đến Địa chính xã L để tìm hiểu thì ông H được biết tại địa phương không có dự án nào có tên là Ecolake V do Công ty Đ làm chủ đầu. Như vậy, tên dự án Ecolake Valley do Công ty Đ Đất Việt tự tạo và lập ảo, tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc nhân viên đã cố ý lừa dối, tư vấn làm cho ông H tin rằng lô đất C6 thuộc dự án khu sinh thái đã được Nhà nước cấp nên ông H mới đồng ý giao dịch.

Đồng thời, lô đất ông H mua thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Văn K, sinh năm 1975, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai, đến ngày 29/5/2023 ông K chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn T1, sinh năm 1998, thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Công ty Đ không phải là chủ sử dụng đất, không có thẩm quyền để chuyển nhượng, không được chủ đất là ông Lê Văn T1 ủy quyền nhưng lại ký kết Hợp đồng đặt cọc và nhận tiền của ông H là hoàn toàn trái quy định của pháp luật. Thời điểm đặt cọc, ông H không được thông tin hay nhận bất cứ giấy tờ gì liên quan đến giao dịch giữa Công ty Đ và ông Lê Văn T1.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương giải quyết:

- Tuyên “vô hiệu” Hợp đồng đặt cọc (V/v: giao dịch bất động sản tọa lạc tại: dự án E, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước) ký ngày 05/7/2023 giữa ông H và Công ty Đ do Công ty Đ đã cố ý lừa dối, cung cấp các thông tin lô đất sai sự thật.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và một khoản tiền lãi theo Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015

tạm tính trong vòng 12 tháng là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) và được tính tiếp đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2024 của ông H cho bà N (Bản chính); 01 Phiếu thu số PT 39/2023 ngày 05/7/2023 của Công ty Cổ phần Đ (bản photo); 01 Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Thanh H (bản photo); Công văn số 287 ngày 22/3/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B về việc giải quyết khó khăn, vướng mắc khi thực hiện nhiệm vụ của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L (bản scan).*

- *Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 30/12/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đại diện bị đơn trình bày:*

Ngày 05/7/2023 ông Nguyễn Thanh H và Công ty Cổ phần Đ có ký kết Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch về việc giao dịch bất động sản là thửa đất số: 3537, tờ bản đồ số: TĐ 706-2022 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá trị giao dịch là 289.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh H đồng ý ứng tiền để giao dịch sản phẩm nêu trên với số tiền 50.000.000 đồng. Toàn bộ thông tin, giấy tờ, hồ sơ tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất nêu trên, công ty đã cung cấp cho nguyên đơn khi các bên ký Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch, ông H đã đọc hiểu rõ, nhận đầy đủ thông tin;

Căn cứ vào thời hạn ký hợp đồng quy định tại Điều 3 và thời hạn thanh toán ký công chứng tại Đợt 1 Điều 4 Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch, theo đó trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc - tức là chậm nhất vào ngày 05/8/2023, các bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng và phía ông H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ Đất Việt 100% giá trị chuyển nhượng, tương ứng số tiền là 234.000.000 đồng. Công ty Đ đã gửi Giấy mời (lần 1, lần 2), khi đã quá 30 ngày kể từ ngày đặt cọc cho ông H. Thế nhưng ông H không đến Công ty và không có mặt tại tổ chức hành nghề công chứng theo thông báo từ phía Công ty để tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như không thanh toán giá trị giao dịch. Nhân viên của Công ty Đ đã đợi ở tổ chức hành nghề công chứng để hỗ trợ ký hợp đồng nhưng ông H vẫn vắng mặt không đến và không có bất kỳ thông báo nào phản hồi lại cho Công ty Đ. Sau đó, mặc dù phía Công ty Đ đã nhiều lần liên hệ với ông H qua số điện thoại, zalo, facebook, tin nhắn nhưng vẫn không liên lạc được cũng như không nhận được bất kỳ phản hồi nào về việc thanh toán, ký chuyển nhượng hay xin lại tiền đã thanh toán của ông H từ đó đến nay.

Căn cứ theo Điều 5 Cam kết chung của Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch, các bên thỏa thuận: *"Bên B cam kết ứng tiền và thực hiện ký kết các loại Hợp đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Phiếu xác nhận này. Trường hợp bên B không ký Hợp đồng với Bên A và (hoặc) Chủ đầu tư hoặc không ứng tiền đúng, đủ theo quy định, thì số tiền bên B đã nộp được xem như bên B chỉ trả cho bên A trong quá trình tư vấn, chăm sóc và bên B sẽ không nhận lại số tiền đã nộp theo Phiếu này".* Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bị đơn giao nộp cho tòa án tài liệu, chứng cứ sau: *Giấy CNQSD đất số phát hành DG129312, sổ vào sổ CS 02891 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp*

cho ông Bùi Văn K ngày 26/8/2022, biến động sang tên chủ sử dụng đất cho ông Lê Văn T1 ngày 29/5/2023 (bản photo); Hợp đồng ủy quyền số 01 ngày 30/5/2023 của ông Lê Văn T1 cho Công ty Cổ phần Đ (bản photo); Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023 giữa Công ty CP Đ (bản photo); Giấy mời lần 1 ngày 01/8/2023; Giấy mời lần 2 ngày 06/8/2023 và Thông báo số 08 ngày 15/8/2023 của Công ty CP Đ cho ông Nguyễn Thanh H (bản chính); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty CP Đ (bản đó mộc dấu đỏ của cty); Văn bản trình bày ý kiến ngày 30/12/2024 của Công ty Đ (bản chính); Giấy ủy quyền ngày 30/12/2024 của Công ty CP Đ cho bà Nguyễn Thị Hồng P (bản chính); CCCD của bà P (bản photo); Giấy ủy quyền ngày 24/02/2025 của Công ty CP Đ cho ông Nguyễn Chánh T (bản chính); CCCD của ông T (bản photo); Bản tự khai ngày 31/12/2024 của bà P (bản chính).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1: Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 không đến Tòa án làm việc, không giao nộp văn bản trình bày ý kiến và chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Rút lại yêu cầu khởi kiện về tiền lãi, không giao nộp thêm chứng cứ cho Tòa án.

- Đại diện bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên ý kiến trình bày của bị đơn

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt ông T1.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện tiền lãi, xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần tiền lãi.

Căn cứ vào lời trình bày của ông H và chứng cứ do ông H giao nộp như Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023, Phiếu thu số PT 39/2023 ngày 05/7/2023; căn cứ chứng cứ do Tòa án thu thập từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và sự thừa nhận của bị đơn về việc nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng, có căn cứ xác định Công ty Đ đã có hành vi lừa dối ông H để ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, căn cứ Điều 127 Bộ luật Dân sự, quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023 vô hiệu.

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự: “*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. 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... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...*”. Do đó, cần buộc Công ty Đ trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến, yêu cầu; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do bị đơn có trụ sở chi nhánh tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Về thời hiệu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện nên Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định tranh chấp này thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét chứng cứ, ý kiến, yêu cầu khởi kiện của các đương sự, thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Công ty Đ đều thừa nhận có ký kết Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023 với nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H và nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng của ông H theo Phiếu thu số PT 39/2023 ngày 05/7/2023 do ông H giao nộp. Sự thừa nhận này là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023, thấy rằng: Ngày 30/5/2023, ông Lê Văn T1 và Công ty Đ ký kết hợp đồng ủy quyền, nội dung: Ông T1 ủy quyền cho Công ty Đ (hoặc bên thứ 3 do Công ty Đ làm đại diện) phân phối, tư vấn, giao dịch môi giới cho khách hàng sản phẩm là thửa đất số 3537, tờ bản đồ số TĐ 706-2022 diện tích 1.021,2 m², tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 129312, số vào sổ cấp GCN: CS 02891 ngày 26/8/2022 cho ông Bùi Văn K, cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Lê Văn T1 ngày 29/5/2023.

Ngày 05/7/2023, Công ty Đ (do bà Đỗ Thị H1, Giám đốc sản B đại diện) ký kết Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch thửa đất trên với ông H bằng mộc dấu của Công ty Đ là đúng quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự. Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 25/02/2025 (BL 63) và tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 28/02/2025 (BL 17), đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến N cho rằng người ký kết Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023 với ông H không đúng thẩm quyền, bà Đỗ Thị H1 hoặc bà Lê Thị L (nhân viên bán hàng) không được Công ty Đất Việt ủy quyền để tham gia giao

dịch và nhận tiền cọc của ông H là không đúng quy định nêu trên, vì Công ty Đ đã được ông T1 ký kết hợp đồng ủy quyền, còn bà H1 được Công ty Đ ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 03/2023/GUQ-TGĐV ngày 01/7/2023 ghi rõ trong Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023.

Theo nội dung ghi trong Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023, thể hiện: thửa đất 3537 thuộc Block C, mã sản phẩm 06, tọa lạc tại dự án E thuộc ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, mặt trước của thửa đất hướng ra bờ hồ sẽ được rải đá.

Tuy nhiên, căn cứ tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cung cấp (BL 78 - 139), thấy rằng: Thửa đất 3537 là loại đất trồng cây lâu năm, có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất 3538, hướng Tây giáp thửa đất 3536, hướng Nam giáp thửa đất 3275, hướng Bắc giáp thửa đất 3507. Thửa đất 3537 và các thửa đất giáp với thửa đất 3537 có nguồn gốc đất của ông Bùi Văn K, được tách thành nhiều thửa để chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó thửa 3537 chuyển nhượng cho ông Lê Văn T1, là đất của tư nhân, không phải đất dự án nên không có Block C, không có dự án E, không có mặt trước giáp bờ hồ như Công ty Đ đã tư vấn và đưa ra thông tin không đúng sự thật, làm cho ông H hiểu lầm đất dự án, đồng ý đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho Công ty Đ là có hành vi lừa dối trong giao dịch. Do đó, căn cứ Điều 127 Bộ luật Dân sự, quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023 vô hiệu.

Xét yêu cầu khởi kiện buộc Công ty trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền lãi 20%/năm trên số tiền đặt cọc, thấy rằng: Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: *“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. 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... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”*. Căn cứ quy định trên, Tòa buộc Công ty Đ trả lại cho ông H số tiền cọc 50.000.000 đồng.

Về tiền lãi, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về tiền. Việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của ông H.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông H được Tòa án chấp nhận. Ông H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, các điều 92, 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 116, 127, 131, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H đối với bị đơn Công ty Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên: Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023 giữa ông H và Công ty Đ vô hiệu. Buộc Công ty Đ trả lại ông H số tiền cọc: 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) theo Phiếu xác nhận đăng ký giao dịch ngày 05/7/2023.

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, 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của ông H đối với C Đất Việt.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Cty Đất Việt chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

- Ông H được nhận lại số tiền 1.800.000đ (một triệu tám trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003269 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình