

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 0
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 56/2025/DS-ST
Ngày: 17-9-2025
V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc
và Hợp đồng góp vốn”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 0, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Bá Khuyển.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đoàn Thị Mên.

2. Ông Đào Danh Tuất.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 0, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 0, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 321/2024/TLST-DS, ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng góp vốn*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2025/QĐXXST-DS, ngày 22/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2025/QĐST-DS, ngày 20/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Công M, sinh năm 1977; căn cước công dân số 0240....1454, cấp ngày 31/12/2021 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn B1, xã B, tỉnh Bắc Ninh).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 88/55/21 NVQ, phường P, quận 0, thành phố Hồ Chí Minh (nay là 88/55/21 NVQ, phường P, thành phố Hồ Chí Minh).

(*Văn bản ủy quyền số chứng thực 000, quyền số 01/2024 – SCT/CK, ĐC ngày 15/7/2024*).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị M1, sinh năm 1981; giấy chứng minh nhân dân số 372....666, cấp ngày 05/03/2019 và ông Vũ Văn N, sinh năm 1981; giấy chứng minh nhân dân số 121....896, cấp ngày 31/01/2019 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Cùng trú tại tổ 0, khu phố 0, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là tổ 0, khu phố 0 – D, Đặc khu P, tỉnh An Giang).

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

Bà Không Thị L, sinh năm 1982; căn cước công dân số 0241.....1648, cấp ngày 31/12/2021 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn B1, xã B, tỉnh Bắc Ninh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn (ông Lê Công M) và người đại diện cho nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Ngọc H) thống nhất trình bày:

Ông Lê Công M và vợ chồng bà Trần Thị M1, ông Vũ Văn N là người cùng quê (đồng hương) có quen biết nhau vì vậy ông M biết được vợ chồng bà M1 và ông N có mở Văn phòng giao dịch bất động sản (tên là Văn phòng MP Land) tại đường HV, khu phố L, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) nên khi được vợ chồng bà M1, ông N giới thiệu, mời gọi đầu tư bất động sản (mua bán đất) hoặc cùng hợp tác chung vốn đầu tư bất động sản thì ông M đã đồng ý. Sau đó, ông M và bà M1, ông N đã ký kết các hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các văn bản thỏa thuận về việc góp vốn chung mua đất bao gồm: ⁽¹⁾Ngày 24/2/2022, bà M1 ký với ông Lê Công M Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61 và 266, tờ bản đồ số 29, diện tích 350m² tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 31...36, vào sổ số 009....863 cấp ngày 8/12/2014 với giá chuyển nhượng là 9.500.000.000 đồng (chín tỷ năm trăm triệu đồng). Ông M đã thanh toán cho bà M1 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo 2 lần chuyển tiền cụ thể, ngày 24/2/2022, bà M1 nhận của ông M số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và ngày 25/2/2022, bà M1 nhận của ông M số tiền là 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng); ⁽²⁾Ngày 02/3/2022, bà M1 ký tiếp với ông M Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) để chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 29, diện tích 358,5m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) với giá chuyển nhượng là 7.320.000.000 đồng (bảy tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng). Bà M1 đã nhận số tiền ông M đặt cọc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng); ⁽³⁾Ngày 4/4/2022, bà M1 ký tiếp với ông M Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 158, diện tích 2105m² tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Ông M đã chuyển cho bà M1 số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); ⁽⁴⁾Ngày 18/4/2022, bà M1 ký tiếp với ông M Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất đối với thửa đất số 105 và 107, tờ bản đồ số 03, diện tích 15.948m² tại xã B, huyện X,

tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) với giá chuyển nhượng là 8.600.000.000 đồng (tám tỷ sáu trăm triệu đồng). Trong đó, ông M góp chung số tiền là 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) và bà M1 đã nhận tiền; ⁽⁵⁾ Ngày 20/4/2022, bà M1 ký tiếp với ông M Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 12, diện tích 2457m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) với giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng (mười chín tỷ đồng). Trong đó, ông M góp chung số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và bà M đã nhận tiền.

Như vậy, bà M1 và ông N đã nhận của ông M tổng số tiền là 4.870.000.000 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng) nhưng đến nay không thực hiện việc chuyển nhượng, không công chứng sang tên cho ông M cũng như không tiếp tục thực hiện các văn bản đã thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M nên tại đơn khởi kiện ngày 14/8/2024, ông M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà M1 và ông N tiếp tục thực hiện việc mua bán quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 61 và 266, tờ bản đồ số 29, diện tích 350m² tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 31...36, vào sổ số 009.....863 cấp ngày 8/12/2014 theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022.

- Buộc bà M1 và ông N tiếp tục thực hiện việc mua bán quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 29, diện tích 358,5m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) theo Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022.

- Buộc bà M1 và ông N tiếp tục thực hiện việc mua bán quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 158, diện tích 2105m² tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022.

- Buộc bà M1 và ông N tiếp tục thực hiện việc mua bán quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 105 và 107, tờ bản đồ số 03, diện tích 15.948m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) theo Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022.

- Buộc bà M1 và ông N tiếp tục thực hiện việc mua bán quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 12, diện tích 2457m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) theo Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022.

- Trường hợp bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N không thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên thì buộc bà M1 và ông N phải trả lại cho ông Lê Công M tổng số tiền là 4.870.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng) theo các Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022.

Tuy nhiên, sau khi Toà án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của người đại diện cho nguyên đơn thì người đại diện cho nguyên đơn đã biết được thông tin về các thửa đất mà bà M1 và ông N ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng, góp vốn mua chung đất với ông M thì không có tài sản nào nêu trên (từ ⁽¹⁾ đến ⁽⁵⁾) tại các thời điểm bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N (hoặc một mình bà M1) ký kết với ông M đứng tên bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N (là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) hoặc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N được người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (từ ⁽¹⁾ đến ⁽⁵⁾) ủy quyền (được quyền lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc, góp vốn, cho thuê, thế chấp...). Vì vậy, tại biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 22/4/2025, người đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N phải trả lại cho ông Lê Công M tổng số tiền là 4.870.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng) theo các Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022.

Đến ngày 22/5/2025, Toà án lập biên bản về việc không tiến hành hoà giải được thì người đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N phải trả lại cho ông Lê Công M tổng số tiền là 4.870.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng) theo các Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022.

- Buộc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N phải trả lãi cho ông Lê Công M trên số tiền 4.870.000.000 đồng với mức lãi suất là 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng), tạm tính kể từ ngày 01/5/2022 đến ngày 01/5/2025 là 03 năm (bằng 36 tháng), cụ thể: 36 tháng x 0,83% x 4.870.000.000 đồng = 1.455.156.000 đồng. Tổng cộng bà M1 và ông N phải trả cho ông M là 4.870.000.000 đồng (gốc) + 1.455.156.000 đồng (lãi) = 6.325.156.000 đồng.

Đến ngày 20/8/2025, người đại diện cho nguyên đơn nộp cho Toà án văn bản ý kiến, theo đó người đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022.

- Buộc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N phải trả lại cho ông Lê Công M tổng số tiền là 4.870.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng) theo các Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022.

- Buộc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N phải trả lãi cho ông Lê Công M trên số tiền 4.870.000.000 đồng với mức lãi suất là 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng), tạm tính kể từ ngày 21/4/2022 đến ngày 20/8/2025 là 40 tháng, cụ thể: $40 \text{ tháng} \times 0,83\% \times 4.870.000.000 \text{ đồng} = 1.616.840.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng bà M1 và ông N phải trả cho ông M là 4.870.000.000 đồng (gốc) + 1.616.840.000 đồng (lãi) = 6.486.840.000 đồng.

Ngoài những nội dung trên nguyên đơn và người đại diện cho nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn là bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà M1 và ông N vẫn không đến Tòa án tham gia giải quyết. Tòa án cũng không nhận được văn bản ghi ý kiến của bà M1 và ông N đối với yêu cầu của nguyên đơn cũng như không nhận được tài liệu, chứng cứ kèm theo và yêu cầu phản tố (nếu có).

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khổng Thị L:

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L vắng mặt nhưng bà L có gửi đến Tòa án bản khai (ngày 9/7/2025) với nội dung: Bà là vợ của ông Lê Công M, việc ông M giao dịch với vợ chồng bà M1 và ông N bà không hề biết, bà L xác định số tiền đó là tài sản riêng của ông M, không liên quan đến bà L. Bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không đưa bà L vào tham gia tố tụng. Ngoài những nội dung trên, bà L không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập:

- Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/2/2022 đối với thửa đất số 61 và 266, tờ bản đồ số 29, diện tích 350m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Hợp đồng đặt cọc (V/v

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 02/3/2022 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 29, diện tích 358,5m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) ngày 04/04/2022 đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 158, diện tích 2.105m² tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất ngày 18/4/2022 đối với thửa đất số 105 và 107, tờ bản đồ số 03, diện tích 15.948m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất ngày 20/4/2022 đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.457m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (đã được Toà án đối chiếu, xác nhận); căn cước công dân của ông M (bản sao); căn cước công dân của bà H (bản sao); Văn bản ủy quyền số chứng thực 000, quyền số 01/2024-SCT/CK, ĐC ngày 15/7/2024 (bản chính); giấy chứng minh nhân dân của ông N và bà M1 (bản sao chụp).

- Toàn bộ tài liệu, chứng cứ liên quan đến các thửa đất: Thửa đất số 61 và 266, tờ bản đồ số 29, diện tích 350m² tại xã P, huyện X; Thửa đất số 530, tờ bản đồ số 29, diện tích 358,5m² tại xã P, huyện X; Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 158, diện tích 2.105m² tại xã H, huyện X; Thửa đất số 105 và 107, tờ bản đồ số 03, diện tích 15.948m² tại xã B, huyện X; Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.457m² tại xã B, huyện X (tất cả đều có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X); Công văn số 6438/CNVPĐK-TTLLT, ngày 30/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu V/v cung cấp thông tin, tài liệu theo Công văn số 640/CV-TA, ngày 03/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện X (bản chính).

Tại phiên tòa:

Bà M1 và ông N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người đại diện cho nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không bổ sung gì thêm. Không có đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn và người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 73, 85 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 5, 26, 35, 39 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 117, 127 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó tuyên:

+ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022 giữa bà M1 với ông M và giữa bà M1, ông N với ông M vô hiệu do bị lừa dối.

+ Buộc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N phải trả lại cho ông Lê Công M tổng số tiền là 4.870.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng).

+ Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn và đại diện cho nguyên đơn trên số tiền 4.870.000.000 đồng từ ngày 01/5/2022 đến ngày 01/5/2025 với mức lãi suất là 10%/năm. Về yêu cầu này do tại đơn khởi kiện ông M không yêu cầu, quá trình tố tụng ông M và người đại diện không có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, Tòa án cũng chưa thụ lý, ông M cũng chưa đóng tạm ứng án phí cho khoản yêu cầu này nên nội dung này là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Vì vậy, không xem xét mà chỉ có căn cứ buộc bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn kể từ ngày xét xử với mức lãi suất không quá 20%/năm của số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả.

- Về án phí: Đương sự phải chịu hoặc không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tại đơn khởi kiện, ông Lê Công M yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N tiếp tục thực hiện việc mua bán quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 61 và 266, tờ bản đồ số 29, diện tích 350m² tọa lạc tại ấp H xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; thửa đất số 530, tờ bản đồ số 29, diện tích 358,5m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; thửa đất số 448, tờ bản đồ số 158, diện tích 2105m² tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; thửa đất số 105 và 107, tờ bản đồ số 03, diện tích 15.948m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; thửa đất số 122, tờ bản đồ số 12, diện tích 2457m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Trường hợp bà M1 và ông N không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì buộc bà

M1 và ông N phải trả lại cho ông M tổng số tiền đã nhận là 4.870.000.000 đồng, được xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là tại các xã H, xã B và xã HH, thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 0, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 (được sửa đổi, bổ sung theo Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025) và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về yêu cầu tính lãi suất và thời gian tính lãi suất trên tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 14/8/2024 thì nguyên đơn chỉ yêu cầu trong trường hợp bà M1 và ông N không thực hiện việc chuyển nhượng thì buộc bà M1 và ông N phải trả lại cho ông M tổng số tiền là 4.870.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng) theo các Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022 và Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng người đại diện cho nguyên đơn vào ngày 22/5/2025 có yêu cầu buộc bà M1 và ông N phải trả lãi cho ông M trên tổng số tiền 4.870.000.000 đồng với mức lãi suất là 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng), tạm tính kể từ ngày 01/5/2022 đến ngày 01/5/2025 là 03 năm (bằng 36 tháng), cụ thể: $36 \text{ tháng} \times 0,83\% \times 4.870.000.000 \text{ đồng} = 1.455.156.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng bà M1 và ông N phải trả cho ông M là 4.870.000.000 đồng (gốc) + 1.455.156.000 đồng (lãi) = 6.325.156.000 đồng. Nhận thấy, theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210 và Điều 243 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì “Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu”. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1 Điều 146, khoản 3 Điều 195 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì “1. Nguyên đơn....phải nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm...,trừ trường hợp được miễn hoặc không phải nộp tiền tạm ứng án phí”; “3. Thẩm phán thụ lý vụ án khi người khởi kiện nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí” và “1. Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu

của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện...ban đầu”.

Như vậy, đối với yêu cầu này của người đại diện cho nguyên đơn chưa đáp ứng đầy đủ những điều kiện theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, giải quyết.

[4] Về tài liệu, chứng cứ: Căn cứ theo lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng và tài liệu, chứng cứ đã nộp tại Tòa án hoặc do Tòa án thu thập thì toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Tòa án tiến hành kiểm tra, tiếp cận và công khai. Mặt khác, bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ kèm theo, không có yêu cầu phản tố. Toàn bộ tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án thông báo cho bà M1 và ông N tại Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại các Điều 208, 209 và khoản 3 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý của việc không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 196 và Điều 199 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của nguyên đơn để giải quyết vụ án.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

[5] Xét các Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022 và Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022.

[5.1] Về các Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022 (viết tắt là 03 Hợp đồng đặt cọc): Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện cho nguyên đơn khẳng định do quen biết nhau nên ông M biết được vợ chồng bà M1 và ông N có mở Văn phòng giao dịch bất động sản tại huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) nên khi được vợ chồng bà M1, ông N giới thiệu, mời gọi đầu tư bất động sản (mua bán đất) thì ông M đã đồng ý. Sau đó, ông M và bà M1 đã ký kết 03 Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 24/2/2022, ngày 02/3/2022 và ngày 4/4/2022. Tổng số tiền ông M đã đặt cọc và bà M1 đã nhận là 2.800.000.000 đồng. Việc ký kết (giao kết) giữa bà M1 và ông M do hai bên tự nguyện sau khi đã thỏa thuận và đi đến thống nhất về số tiền (tiền đặt cọc và tổng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất), diện tích đất, phương

thức thanh toán và thời gian thanh toán, thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc việc mua lại thửa đất.

[5.2] Về Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022 và Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022 (viết tắt là 02 Văn bản thỏa thuận góp vốn): Cũng theo lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện cho nguyên đơn như trên, sau khi được vợ chồng bà M1, ông N giới thiệu, mời gọi cùng hợp tác chung vốn đầu tư bất động sản thì ông M đã đồng ý. Sau đó, ông M và bà M1, ông N đã ký kết 02 Văn bản thỏa thuận góp vốn vào các ngày 18/4/2022 và ngày 20/4/2022. Tổng số tiền ông M đã góp và bà M1, ông N đã nhận là 2.070.000.000 đồng. Việc ký kết (giao kết) giữa bà M1, ông N và ông M do hai bên tự nguyện sau khi đã thỏa thuận và đi đến thống nhất về số tiền góp của mỗi bên, diện tích đất, trách nhiệm tách thửa, thời điểm bán, thời gian nhận lại tiền gốc và lãi.

Như vậy, tại thời điểm ký kết 03 Hợp đồng đặt cọc và 02 Văn bản thỏa thuận góp vốn như nêu tại tiểu mục [5.1] và [5.2] bà M1, ông N và ông M đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức của 03 Hợp đồng đặt cọc và 02 Văn bản thỏa thuận góp vốn phù hợp với quy định về giao dịch dân sự nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại các Điều 116, Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[6.1] Đối với 03 Hợp đồng đặt cọc: Hội đồng xét xử nhận thấy, theo nội dung thỏa thuận vào các ngày 24/2/2022, ngày 02/3/2022 và ngày 4/4/2022 ông M đặt cọc cho bà M1 tổng số tiền 2.800.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: Thửa đất số 61 và 266, tờ bản đồ số 29, diện tích 350m² tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ); thửa đất số 530, tờ bản đồ số 29, diện tích 358,5m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ); thửa đất số 448, tờ bản đồ số 158, diện tích 2105m² tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ). Hai bên cam kết về thời hạn (cụ thể: Hợp đồng ngày 24/2/2022 là sau 75 ngày; Hợp đồng ngày 02/3/2022 là sau 45 ngày và Hợp đồng ngày 4/4/2022 là sau 30 ngày), kể từ ngày giao kết các bên phải tiến hành ký hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng, nếu không công chứng được thì bà M1 sẽ mua lại toàn bộ các thửa đất mà ông M đã đặt cọc với số tiền cao hơn số tiền ông M đã đặt cọc. Tuy nhiên, hết thời hạn đã ấn định bà M1 không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không mua lại toàn bộ các thửa đất và không trả lại tiền như đã thỏa thuận.

[6.2] Đối với 02 Văn bản thỏa thuận góp vốn: Hội đồng xét xử nhận thấy, sau khi thỏa thuận với bà M1 và ông N thì vào các ngày 18/4/2022 và ngày 20/4/2022. Ông M và bà M1, ông N đã lập và ký kết bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, theo đó ông M góp tổng số tiền 2.070.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất đối với: Thửa đất số 105 và 107, tờ bản

đồ số 03, diện tích 15.948m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) và thửa đất số 122, tờ bản đồ số 12, diện tích 2457m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ). Hai bên cam kết “Sau khi chuyển nhượng hoặc uỷ quyền cho bà Trần Thị M1. Bà M1 chịu trách nhiệm đi tách thửa. Khi bán hai bên cùng thoả thuận” và “Bên A cam kết sau 25 ngày kể từ ngày 19/4/2022, bên A sẽ thanh toán cho bên B số tiền cả gốc lẫn lãi là 1.100.000.000đ”. Tuy nhiên, hết thời hạn đã ấn định bà M1 và ông N không thực hiện các nội dung như đã thỏa thuận, không thanh toán tiền gốc, tiền lãi như cam kết.

[7] Đối với bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà M1 và ông N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do, điều đó cho thấy bản thân bà M1 và ông N đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và phải chịu hậu quả pháp lý của việc không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 196 và Điều 199 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8] Xét lỗi làm cho các bên không ký được 03 Hợp đồng đặt cọc và 02 Văn bản thoả thuận góp vốn: Quá trình tố tụng, người đại diện cho nguyên có đơn đề nghị Toà án tiến hành xác minh, thu thập toàn bộ hồ sơ địa chính của các thửa đất mà ông M đã đặt cọc với bà M1 để nhận chuyển nhượng cũng như góp vốn với bà M1 và ông N để cùng hưởng lợi. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Công văn số 6438/CNVPĐK-TTLT, ngày 30/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X – Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xác nhận: Toàn bộ các thửa đất mà ông M và bà M1 ký kết hợp đồng đặt cọc vào các ngày 24/2/2022, ngày 02/3/2022 và ngày 4/4/2022 cũng như khi ông M và bà M1, ông N ký kết văn bản góp vốn chung mua đất vào các ngày 18/4/2022 và ngày 20/4/2022 thì ông có tài sản nào tại các thời điểm bà M1 và ông N (hoặc một mình bà M1) ký kết với ông M đứng tên bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N (là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Bên cạnh đó, bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N cũng không được người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất uỷ quyền (được quyền lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc, góp vốn, cho thuê, thế chấp...). Như vậy, việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đạt được mục đích của việc góp vốn như đã thỏa thuận là do bà M1 và ông N đã cố ý lừa dối ông M ngay từ khi xác lập các giao dịch trên; bản thân ông M cũng có một phần lỗi, thay vì trước khi ký hợp đồng, giao dịch phải tiến hành kiểm tra, xác minh thông tin về toàn bộ hồ sơ địa chính của các thửa đất nhưng ông M không thực hiện mà đã cùng bà M1 và ông N ký 03 Hợp đồng đặt cọc và 02 Văn bản thoả thuận góp vốn.

Như đã nhận định tại mục [6] và [8] có đủ cơ sở để tuyên các giao dịch (03 Hợp đồng đặt cọc và 02 Văn bản thoả thuận góp vốn) vô hiệu như yêu cầu

của người đại diện cho nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên theo quy định tại Điều 127 của Bộ Luật Dân sự.

Do bà M1 và ông N có hành vi cố ý lừa dối nhằm làm cho ông M hiểu sai lệch về đối tượng và nội dung của giao dịch dân sự, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên căn cứ các Điều 116, 117, 119, 127, 131, 274, 275, 280, 357, 468, 504 và Điều 512 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà M1 và ông N có nghĩa vụ trả lại tổng số tiền 4.870.000.000 đồng và phải chịu lãi suất chậm thi hành án của số tiền 4.870.000.000 đồng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi bà M1 và ông N trả hết số tiền 4.870.000.000 đồng cho ông M. Các nội dung khác không có trong các giao dịch mà các bên đã ký nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Xét lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Khổng Thị L không có yêu cầu và ý kiến gì đối với việc khởi kiện của nguyên đơn nên ghi nhận.

[10] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là 112.870.000 đồng. Được tính như sau: Từ trên 4.000.000.000 đồng là 112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng. Cụ thể: 112.000.000 đồng + 0,1% x 870.000.000 đồng = 870.000 đồng.

[11] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng Dân sự.

[12] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (được sửa đổi, bổ sung theo Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025), điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 127, 131, 274, 275, 280, 357, 468, 504 và Điều 512 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công M đối với bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng góp vốn”.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng góp vốn (Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 24/2/2022; Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 02/3/2022; Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà), ngày 4/4/2022; Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 18/4/2022 và Văn bản thỏa thuận V/v góp vốn chung mua đất, ngày 20/4/2022) được ký kết giữa ông L ê C ông M với bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N có nghĩa vụ trả lại tổng số tiền đã nhận cọc và nhận góp vốn là 4.870.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông L ê C ông M.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nói trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị M1 và ông Vũ Văn N phải chịu 112.870.000 đồng (một trăm mười hai triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng) tiền án phí.

- Ông L ê C ông M không phải chịu tiền án phí Trả lại cho ông M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00.....58, ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 0 – Thi hành án Dân sự thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự khởi kiện có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm là 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 bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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:

- Đương sự;
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Sở Tư pháp Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 0;
- Phòng THADS Khu vực 0 – THADS Tp. Hồ Chí Minh;

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

(Đã ký và đóng dấu)

- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

Lê Bá Khuyến

